

# **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2010**

**Industria e Innovazione S.p.A.**

Sede Legale in Milano, Corso Italia, 13

Capitale Sociale interamente versato Euro 76.602.596,10

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

---

**ARGOMENTO****PAGINA**

1.	INFORMAZIONI GENERALI .....	- 3 -
1.1.	Organi Sociali .....	- 4 -
1.2.	Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010 .....	- 5 -
1.3.	Azionisti .....	- 6 -
1.4.	Partecipazioni detenute da Amministratori e Sindaci .....	- 7 -
2.	RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO INDUSTRIA E INNOVAZIONE.....	- 8 -
2.1.	Premessa .....	- 9 -
2.2.	Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel 1° semestre 2010 .....	- 10 -
2.3.	Analisi dei risultati economici, patrimoniali e finanziari al 30 giugno 2010 .....	- 14 -
2.4.	Operazioni con parti correlate e infragruppo.....	- 21 -
2.5.	Fatti di rilievo avvenuti dopo il 30 giugno 2010 .....	- 23 -
2.6.	Evoluzione prevedibile della gestione.....	- 24 -
2.7.	Principali rischi ed incertezze.....	- 26 -
3.	BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO.....	- 28 -
3.1	Prospetti contabili consolidati .....	- 29 -
3.1.1	Situazione patrimoniale finanziaria.....	- 29 -
3.1.2	Conto economico complessivo.....	- 31 -
3.1.3	Rendiconto finanziario .....	- 32 -
3.1.4	Movimentazione del patrimonio netto.....	- 34 -
3.2	Note ai prospetti contabili consolidati.....	- 35 -
3.2.1	Principi contabili e criteri di valutazione .....	- 36 -
3.2.2	Area di consolidamento.....	- 53 -
3.2.3	Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2010.....	- 54 -
3.2.4	Politica di gestione dei rischi finanziari .....	- 80 -
3.3	Prima adozione dei principi contabili internazionali (IFRS1) .....	- 85 -
3.4	Compensi corrisposti agli Organi di Amministrazione e Controllo ed ai Direttori Generali.....	- 97 -
3.5	Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/98.....	- 99 -
3.6	Relazione della Società di Revisione.....	- 100 -

---

## **1. INFORMAZIONI GENERALI**

---

## 1.1. Organi Sociali

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE<sup>1</sup>

Giuseppe Garofano (***)	Presidente
Ettore Gotti Tedeschi	Vice Presidente
Valerio Fiorentino (***)	Amministratore Delegato
Federico Caporale (***)	Amministratore Delegato
Michelangelo Canova (***)	Amministratore
Enrico Arona (***)	Amministratore
Alessandro Cinel	Amministratore
Gastone Colleoni	Amministratore
Giorgio Donadonibus	Amministratore
Paola Piovesana (***)	Amministratore
Emanuele Rossini	Amministratore
Dino Tonini (***)	Amministratore
Giulio Antonello	Amministratore
Eugenio Rocco	Amministratore Indipendente
Graziano Gianmichele Visentin (*)	Amministratore Indipendente
Angelo Miglietta (**) (****)	Amministratore Indipendente
Vincenzo Nicastro (*) (**) (***)	Amministratore Indipendente
Carlo Peretti (*) (**)	Amministratore Indipendente

### COLLEGIO SINDACALE

Carlo Tavormina	Presidente
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo
Antonio Liberato Tuscano	Sindaco supplente
Myrta de' Mozzi	Sindaco supplente

### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Via Monte Rosa, 91 – Milano

---

<sup>1</sup> alla data di approvazione del presente Resoconto Finanziario Semestrale, nominati dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 28 aprile 2010

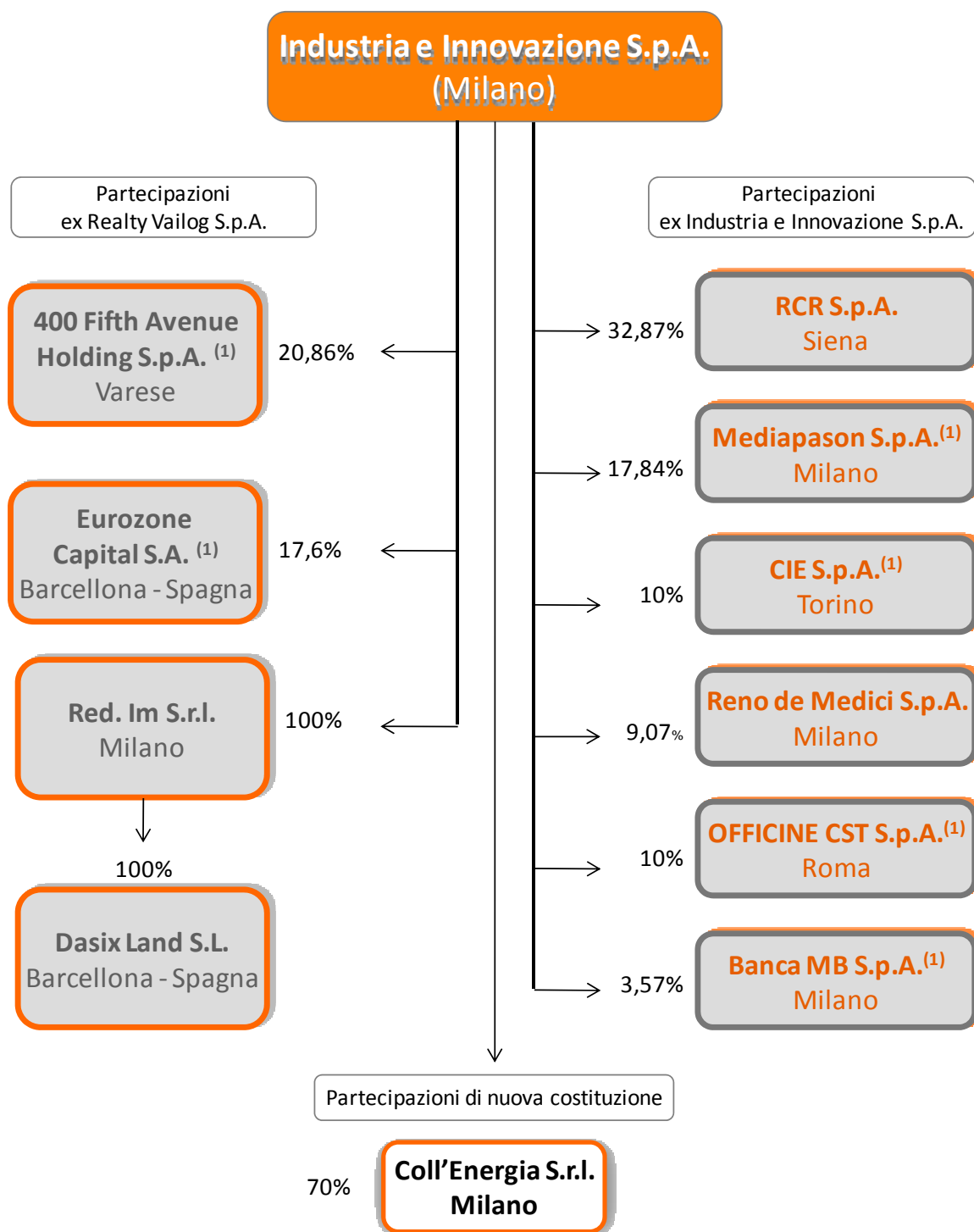
(\*) membri del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di Stock Option

(\*\*) membri del Comitato per il Controllo Interno

(\*\*\*) componenti del Comitato Esecutivo

(\*\*\*\*) non più in carica a seguito di dimissioni presentate in data odierna

## 1.2. Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010



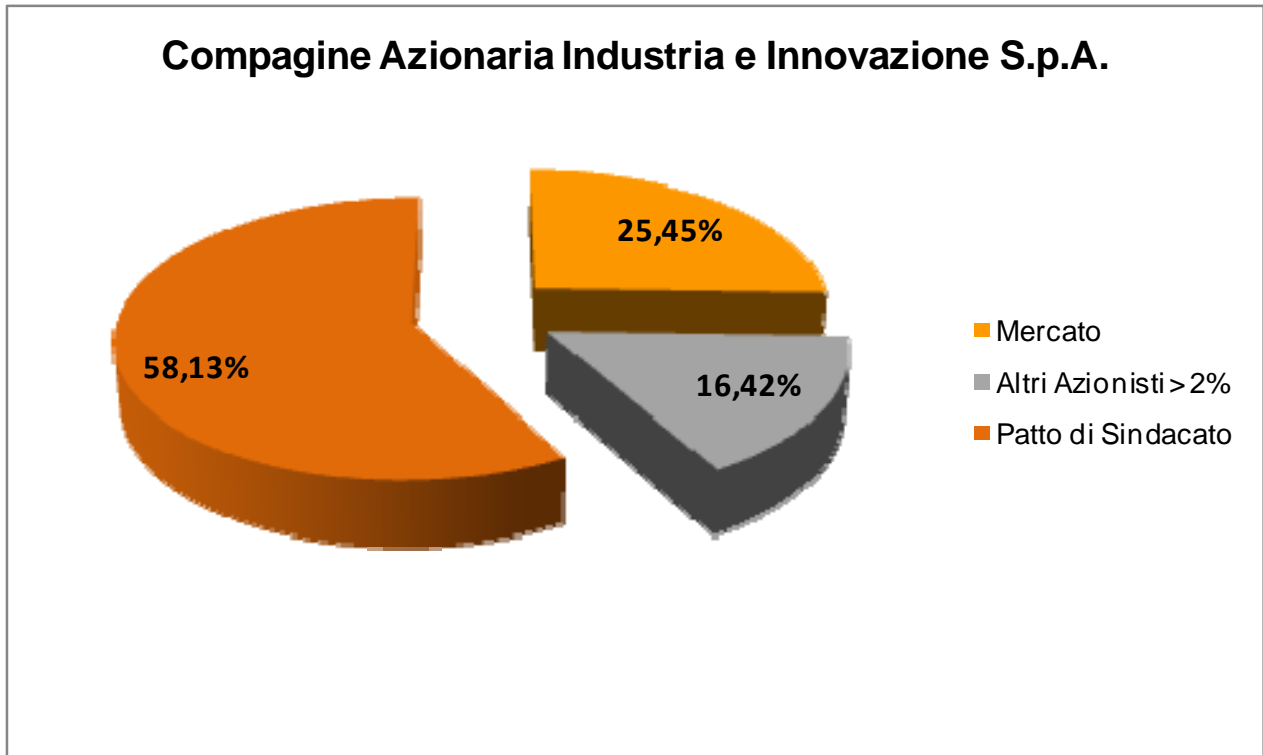
Situazione al 30 giugno 2010

(1) Si tratta di partecipazioni in altre imprese che sono state incluse nel presente prospetto vista la loro rilevanza

---

### 1.3. Azionisti

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito "**Industria e Innovazione**" o "**società**" o "**capogruppo**") alla data del 30 giugno 2010<sup>2</sup>.



---

<sup>2</sup> elaborazioni societarie su informazioni aggiornate all'Assemblea del 28 aprile 2010

---

## 1.4. Partecipazioni detenute da Amministratori e Sindaci

Ai sensi del Regolamento Emittenti si riportano le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli Amministratori e Sindaci in Industria e Innovazione S.p.A. (già Realty Vailog S.p.A., già RDM Realty S.p.A.) e nelle sue controllate, secondo lo schema 3) previsto dall'allegato 3C) del predetto regolamento, e sulla base delle informazioni fornite alla Società dai diretti interessati alla data della redazione della presente Relazione Finanziaria Semestrale:

<b>Soggetto</b>	<b>Carica</b>	<b>Società Partecipata</b>	<b>Numero Azioni possedute al 30.06.2010</b>
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato	Industria e Innovazione S.p.A.	1.500
Dino Tonini	Consigliere	Industria e Innovazione S.p.A.	466.451
Antonio Canova	Consigliere	Industria e Innovazione S.p.A.	30.000
Paola Piovesana	Consigliere	Industria e Innovazione S.p.A.	4.950
Emanuele Rossini	Consigliere	Industria e Innovazione S.p.A.	333.000

---

## **2. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO INDUSTRIA E INNOVAZIONE**



---

## 2.1. Premessa

La presente relazione si riferisce al primo semestre del quarto esercizio sociale di Industria e Innovazione S.p.A. (già Realty Vailog S.p.A., già RDM Realty S.p.A.).

Nel corso del semestre, ha avuto luogo il perfezionamento del percorso di integrazione societaria – avviatosi a partire dal settembre scorso tra Realty Vailog S.p.A. (di seguito “**Realty**”) e Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito “**Industria e Innovazione**”). L’integrazione è finalizzata alla rifocalizzazione del business del Gruppo nello sviluppo di tecnologie applicabili alla produzione di energia da fonti rinnovabili (principalmente biocarburanti) e comporta, parallelamente, la progressiva dismissione dell’intero portafoglio di attività immobiliari residuanti dopo le cessioni avvenute nel 2009 delle partecipazioni in Adriatica Turistica S.p.A. e Vailog S.r.l. (di seguito, rispettivamente “**Adriatica Turistica**” e “**Vailog**”), coerentemente al Piano Economico Finanziario presentato agli azionisti e dettagliato nel progetto di fusione per incorporazione inversa di Industria e Innovazione in Realty (di seguito “**progetto di fusione**”).

Come meglio dettagliato e motivato nel seguito, si anticipa che per quanto Realty, in data 15 aprile 2010 e conformemente al progetto di fusione, abbia incorporato, sotto il profilo civilistico e mediante fusione inversa, Industria e Innovazione, l’operazione è stata trattata contabilmente, conformemente ai principi contabili internazionali applicabili, come fusione diretta. Pertanto:

- **ai fini del bilancio consolidato**, Realty, pur essendo legalmente la società incorporante, viene trattata contabilmente come l’incorporata, mentre Industria e Innovazione, legalmente società incorporata, viene trattata contabilmente come la società incorporante;
- **ai fini del bilancio civilistico**, Realty (che ha poi assunto la denominazione di Industria e Innovazione) risulta, anche contabilmente, la società incorporante.

---

## 2.2. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel 1° semestre 2010

Vengono di seguito riportate le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il primo semestre 2010.

### **FUSIONE INVERSA PER INCORPORAZIONE DI INDUSTRIA E INNOVAZIONE S.P.A. IN REALTY VAILOG S.P.A.**

Le Assemblee Straordinarie degli Azionisti di Industria e Innovazione e di Realty, rispettivamente in data 28 gennaio 2010 ed in data 29 gennaio 2010, hanno approvato il progetto di fusione inversa per l'incorporazione di Industria e Innovazione in Realty con un rapporto di cambio pari a n. 333 azioni ordinarie di Realty per ogni n.1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione.

In base a tale rapporto di cambio, le rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e Realty hanno deliberato: (i) la redistribuzione e assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le n. 40.900.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni di Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, e (ii) l'annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty, nel contesto della fusione, per Euro 4.262.410,79.

Oltre alla modifica connessa alla riduzione del capitale sociale, le rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e di Realty hanno altresì approvato, con efficacia dalla data di decorrenza degli effetti della fusione, (i) la modifica della denominazione sociale, destinata a divenire "Industria e Innovazione S.p.A.", con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto vigente; nonché (ii) l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

In esecuzione di quanto sopra, in data 7 aprile 2010, è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito l'"**atto di fusione**"). Compite le iscrizioni dell'atto di fusione presso il Registro delle Imprese di Milano ai sensi dell'art. 2504 del codice civile, in data 15 aprile 2010 ha avuto efficacia giuridica la fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito la "**fusione**").

La fusione è stata quindi attuata secondo tutte le modalità indicate nel progetto di fusione, e quindi mediante:

- redistribuzione ed assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, secondo il seguente rapporto di cambio: n. 333 azioni Realty prive

---

di valore nominale espresso ogni n. 1.000 azioni Industria e Innovazione del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna possedute, senza conguagli in denaro;

- annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty per Euro 4.262.410,79 e così, più precisamente, dai precedenti Euro 80.865.006,89 sino ad Euro 76.602.596,10.

Conformemente alle previsioni del progetto di fusione e alle deliberazioni delle rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e di Realty del 28 e del 29 gennaio 2010, con efficacia dal 15 aprile 2010, hanno avuto corso, per la Realty, le seguenti modifiche statutarie riguardanti:

- la modifica della denominazione sociale, divenuta "Industria e Innovazione S.p.A.", con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto;
- la modifica del capitale sociale in Euro 76.602.596,10, diviso in n. 23.428.826 azioni senza valore nominale, con conseguente modifica del primo comma dell'art. 5 dello Statuto;
- l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

#### **ESECUZIONE ACCORDI INERENTI LA CESSIONE DI VAILOG S.R.L.**

In data 29 marzo 2010, ed in conformità agli accordi riguardanti la cessione dell'intero capitale sociale di Vailog a Parval S.r.l. (di seguito "**Parval**") già comunicati in data 28 settembre 2009, la società, ha:

- incassato in contanti da Parval Euro 9.600 migliaia, pari alla seconda tranche del prezzo relativo alla compravendita della partecipazione in Vailog;
- perfezionato l'acquisto dell'immobile a destinazione industriale di proprietà di Vailog sito ad Arluno (MI) ed interamente locato a Geodis Immobiliare S.p.A. (di seguito l'"immobile"), versando contestualmente l'intero prezzo di complessivi Euro 12.205 migliaia, di cui Euro 9.000 migliaia rivenienti da un mutuo ipotecario concesso da Credito Artigiano S.p.A. (acceso in sostituzione dell'accollo del finanziamento ipotecario già gravante sull'immobile ed avente scadenza a breve termine).

Il nuovo mutuo, sempre garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile, ha durata di 8 anni, incluso un periodo di preammortamento di 18 mesi.

Come da intese, il prezzo dell'immobile è stato determinato tenendo conto del riconoscimento da parte di Vailog a favore di Realty dell'importo di complessivi Euro 295 migliaia circa, pari ai canoni di locazione maturati sull'immobile a far data dal 1° dicembre 2009 sino alla data odierna, al netto degli interessi sul citato finanziamento e dei costi di gestione dell'immobile maturati nel medesimo periodo.

Si segnala che nel bilancio consolidato del Gruppo Realty al 31 dicembre 2009, e conseguentemente in sede di aggregazione aziendale al 1 gennaio 2010, l'immobile di Arluno ed il relativo debito finanziario, non sono stati deconsolidati nonostante la cessione del Gruppo Vailog fosse avvenuta nel corso del terzo trimestre 2009 in quanto, in accordo con i principi contabili di riferimento, i rischi ed i benefici dell'immobile

---

sono rimasti sostanzialmente in capo a Realty per effetto degli accordi inerenti l'acquisto dell'immobile stesso.

### **RINEGOZIAZIONE FINANZIAMENTO CON MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.**

Industria e Innovazione e Realty, in seguito alle delibere di approvazione del progetto di fusione da parte delle rispettive Assemblee, hanno avviato dei contatti volti all'efficientamento della struttura dell'indebitamento finanziario della società risultante dalla fusione.

L'Offerta Pubblica di Acquisto è stata interamente finanziata da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (di seguito "**MPS Capital Services**") mediante un finanziamento a breve termine per complessivi Euro 24.920 migliaia. In data 15 aprile 2010, Industria e Innovazione e Realty hanno formalizzato con MPS Capital Services la concessione di un nuovo finanziamento a lungo termine, per Euro 25.000 migliaia a tasso variabile parametrato all'Euribor 6M, per il rifinanziamento della predetta linea a breve e/o la copertura delle eventuali necessità di cassa della società risultante dalla fusione. Il nuovo finanziamento, di durata quinquennale, prevede un rimborso articolato in 10 rate semestrali di cui le prime due di preammortamento, e risulta assistito dalle seguenti garanzie reali: pegno sulle partecipazioni detenute da Industria e Innovazione in Reno De Medici S.p.A. e CIE S.p.A., pegno sul saldo creditorio di conto corrente di Euro 3.000 migliaia, nonché la cessione in garanzia dei crediti finanziari a lungo termine vantati da Industria e Innovazione (già Realty) e derivanti dalle cessioni delle partecipazioni detenute in Adriatica Turistica e Vailog per un importo di Euro 10.623 migliaia.

Il finanziamento a lungo termine stipulato con MPS Capital Services include il rispetto di taluni parametri finanziari ("covenants") che possono causare il rimborso anticipato del finanziamento. Alla data della presente relazione finanziaria semestrale i parametri finanziari definiti per l'esercizio 2010 risultano rispettati.

### **RIMBORSO ANTICIPATO PARZIALE DEL "VENDOR'S LOAN" CONCESSO DA ALERION CLEAN POWER S.P.A.**

In data 6 agosto 2008, Alerion Clean Power S.p.A. (di seguito "**Alerion Clean Power**") ha concesso ad Industria e Innovazione un vendor's loan, per un importo pari ad Euro 28.686 migliaia, nell'ambito dell'accordo di cessione delle partecipazioni in Realty, Reno de Medici S.p.A., Mediapason S.p.A., Banca MB S.p.A., Officine CST S.p.A. ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A.. Tale finanziamento, in scadenza al 31 dicembre 2011, prevede l'applicazione di un tasso di interesse fisso del 7,5% annuo e la capitalizzazione degli interessi maturati dalla data di stipula fino al 31 dicembre 2010. Tale finanziamento risulta assistito dal pegno sulle partecipazioni oggetto dell'accordo di cessione ad eccezione di quella in Reno de Medici S.p.A..

In data 7 aprile 2010, Industria e Innovazione e Realty hanno stipulato con Alerion Clean Power un accordo per il rimborso anticipato parziale del finanziamento, per un importo pari ad Euro 15.142 migliaia, comprensivo della quota capitale e della quota interessi, che è stato corrisposto in tre tranches, rispettivamente di Euro 3.000 migliaia alla data della sottoscrizione dell'accordo, Euro 12.000 migliaia in data 11 maggio 2010 ed Euro 142 migliaia in data 31 maggio 2010. Per effetto dei suddetti pagamenti, il debito

---

residuo relativo al vendor's loan al 30 giugno 2010, comprensivo della quota interessi, è pari ad Euro 16.862 migliaia.

Il rimborso anticipato parziale del vendor's loan, unitamente alla stipula della rinegoziazione del finanziamento con MPS Capital Services, ha consentito lo svincolo del pegno in essere sulla partecipazione detenuta da Industria e Innovazione in Realty entro la data di efficacia della fusione.

### **COLL'ENERGIA S.R.L.**

In data 30 giugno 2010, Industria e Innovazione ha costituito, insieme alla società collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A., la società Coll'Energia S.r.l., con sede legale in Milano, C.so Italia n.13, con capitale sociale pari ad Euro 40 migliaia, di cui Industria e Innovazione detiene il 70% ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. il restante 30%.

La società realizzerà, una volta ottenute le previste autorizzazioni, un impianto di cogenerazione elettrica e termica alimentato a biomasse.

### **PROPRIETA' SAN CUGAT (BARCELLONA - SPAGNA)**

Nel corso del primo semestre 2010, è stata avviata l'attività di commercializzazione della Proprietà San Cugat, posseduta dalla controllata indiretta Dasix Land S.L.. Si ricorda che la Proprietà San Cugat consta di tre fabbricati residenziali, di quattro piani cadauno, per complessivi ca. 3.150 mq di superficie utile suddivisi in n. 30 appartamenti, a San Cugat del Vallès, nelle vicinanze di Barcellona.

Nel mese di giugno 2010, sono stati stipulati contratti di compravendita per n. 8 appartamenti e delle rispettive pertinenze ad un prezzo complessivo di Euro 2.449 migliaia con la realizzazione di un margine netto positivo pari ad Euro 177 migliaia.

---

## 2.3. Analisi dei risultati economici, patrimoniali e finanziari al 30 giugno 2010

### PREMESSA IN MERITO ALLA RAPPRESENTAZIONE DEI DATI NELLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

In considerazione dell'impostazione contabile prescelta nella presentazione dei dati della presente relazione finanziaria semestrale, si ritiene di dover anticipare in questa sede alcune considerazioni trattate in modo esaustivo nelle note ai prospetti contabili consolidati.

In data 29 gennaio 2010, a seguito dell'avverarsi della condizione di efficacia dell'Offerta Pubblica di Acquisto ("OPA") volontaria e totalitaria, annunciata e promossa da Industria e Innovazione nel corso del quarto trimestre 2009, Industria e Innovazione ha acquisito il controllo di Realty detenendo, complessivamente, n. 14.923.354 azioni, pari al 60,34% del capitale sociale di Realty.

Successivamente, Realty, in data 15 aprile 2010, ha incorporato, sotto il profilo civilistico e mediante fusione inversa, Industria e Innovazione. Tuttavia, poiché per effetto del rapporto di concambio applicato, i soci di Industria e Innovazione hanno acquisito la maggioranza dei diritti di voto di Realty, tale operazione è stata trattata contabilmente, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale (IFRS 3 – Aggregazioni aziendali (rivisto)), come fusione diretta. Per effetto di quanto sopra esposto:

- Realty, pur essendo legalmente la società incorporante, viene trattata contabilmente come l'incorporata;
- viceversa, Industria e Innovazione, legalmente società incorporata, viene trattata, nell'ottica della prevalenza della sostanza sulla forma dell'operazione, come la società incorporante.

In funzione dell'operazione suddetta e dell'impostazione contabile prevista dagli IFRS, il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010, è così costituito:

- situazione patrimoniale finanziaria consolidata di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) e del Gruppo Realty al 30 giugno 2010;
- conto economico complessivo consolidato costituito dal conto economico complessivo di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) e del Gruppo Realty dal 1 gennaio 2010 al 30 giugno 2010;
- rendiconto finanziario di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) dal 1 gennaio 2010 al 30 giugno 2010, con gli effetti finanziari connessi all'acquisizione delle attività e passività del Gruppo Realty rilevati tra il cash flow da attività di investimento.

Il risultato economico del Gruppo Realty concorre alla formazione del conto economico complessivo consolidato dal 1 gennaio 2010, nonostante la data effettiva di acquisizione sia il 29 gennaio 2010, in quanto ci si è avvalsi della facoltà, prevista dall'IFRS 3 (rivisto), di anticipare la data effettiva di acquisizione purché gli effetti di tale anticipazione siano non materiali.

Il bilancio semestrale (comparativo) di Industria e Innovazione al 30 giugno 2009, predisposto in base ai principi contabili internazionali, è così costituito:

- 
- situazione patrimoniale finanziaria individuale di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) al 31 dicembre 2009;
  - conto economico complessivo individuale di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) dal 1 gennaio 2009 al 30 giugno 2009;
  - rendiconto finanziario individuale di Industria e Innovazione dal 1 gennaio 2009 al 30 giugno 2009.

Tenuto conto della sostanziale differenza tra il perimetro di consolidamento del primo semestre 2010 e quello comparativo dell'analogo periodo del 2009, nonché della presenza di poste non ricorrenti che hanno influenzato i risultati del primo semestre 2010, si segnala la modesta significatività del raffronto tra i risultati al 30 giugno 2010 e quelli al 30 giugno 2009.

Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile), a seguito della citata fusione, redige per la prima volta il proprio bilancio consolidato secondo i principi contabili internazionali (IFRS): pertanto, come richiesto dall'IFRS 1, sono state fornite le riconciliazioni tra il patrimonio netto di Industria e Innovazione al 1 gennaio 2009 (data di transizione ("FTA")) ed il risultato dell'esercizio 2009 determinati secondo i principi contabili italiani ed i corrispondenti valori assunti in applicazione dei principi contabili internazionali, corredati dalle note esplicative delle rettifiche più significative.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA CONSOLIDATA RICLASSIFICATA

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale finanziaria consolidata riclassificata al 30 giugno 2010.

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA RICLASSIFICATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Realty Vailog S.p.A.	-	18.317
Reno de Medici S.p.A.	14.009	13.981
RCR Cristalleria Italiana S.p.A.	-	997
<b>Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto</b>	<b>14.009</b>	<b>33.295</b>
Mediapason S.p.A.	9.022	9.022
Compagnia Italiana Energia S.p.A.	5.000	5.000
Officine CST S.p.A.	1.504	1.504
Banca MB S.p.A.	2.351	2.351
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>17.877</b>	<b>17.877</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI IN PARTECIPAZIONI</b>	<b>31.886</b>	<b>51.172</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' IMMATERIALI IN VIA DI SVILUPPO</b>	<b>847</b>	<b>217</b>
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	7.802	-
Eurozone	1.050	-
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	19.548	-
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>	<b>28.400</b>	<b>-</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	20.723	-
Investimenti immobiliari - Immobile Arluno	12.550	-
<b>Patrimonio immobiliare valutato al fair value</b>	<b>33.273</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>61.673</b>	<b>-</b>
Fondo TFR	(46)	(7)
Imposte anticipate / (differite)	(1.538)	-
Altre attività / (passività)	2.255	(412)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>95.077</b>	<b>50.970</b>
Posizione finanziaria netta	(43.042)	(25.117)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>52.035</b>	<b>25.853</b>

Gli investimenti in partecipazioni detenuti da Industria e Innovazione al 31 dicembre 2009 ammontavano ad Euro 51.172 migliaia e risultavano composti, per Euro 33.295 migliaia da partecipazioni in società collegate e per Euro 17.877 migliaia da partecipazioni detenute in altre imprese.

Il decremento nel valore delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto, pari ad Euro 19.286 migliaia, è dovuto essenzialmente:

- per Euro 18.317 migliaia all'eliminazione della partecipazione in Realty a seguito dell'acquisizione del controllo della stessa da parte di Industria e Innovazione e della successiva operazione di fusione;



- 
- per Euro 997 migliaia dall'azzeramento della partecipazione in RCR Cristalleria Italiana S.p.A. in quanto la quota di perdita della società collegata al 30 giugno 2010 risulta superiore rispetto al valore contabile della partecipazione;
  - per Euro 28 migliaia, all'incremento del valore della partecipazione del 9,07% detenuta in Reno de Medici S.p.A. in conseguenza della rilevazione della quota di risultato e delle altre componenti di conto economico complessivo.

Relativamente alle partecipazioni detenute in altre imprese, e valutate con il metodo del costo, non sono emersi indicatori di impairment che ne abbiano richiesto una riduzione per perdita di valore.

Nel corso del primo semestre 2010, il Gruppo Industria e Innovazione ha proseguito nello sviluppo di progetti nel settore energetico, con particolare riferimento alle energie rinnovabili. In questo contesto, sono proseguite le attività legate alla progettazione della prima centrale alimentata a biomasse, che ha comportato il sostenimento di costi pari ad Euro 769 migliaia; sono state inoltre avviate le trattative per l'acquisto del terreno su cui dovrà sorgere l'impianto.

A seguito dell'operazione di integrazione, il Gruppo Industria e Innovazione ha acquisito il patrimonio immobiliare precedentemente detenuto dal Gruppo Realty per un valore pari ad Euro 63.821 migliaia.

In particolare, il patrimonio immobiliare valutato al costo ammonta ad Euro 28.400 migliaia ed è relativo alla Proprietà San Cugat ed agli investimenti effettuati da Realty nella 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. e nella Eurozone Capital S.A.. Nel corso primo semestre 2010, parte della Proprietà San Cugat è stata ceduta a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 2.449 migliaia con la realizzazione di una plusvalenza, al netto dei costi commerciali, pari ad Euro 177 migliaia. Relativamente agli altri investimenti valutati al costo, non sono emersi indicatori di impairment che abbiano richiesto una rettifica di valore del suddetto patrimonio immobiliare.

Il patrimonio immobiliare valutato al fair value ammonta ad Euro 33.273 migliaia ed è rappresentato dalle proprietà site in Magenta Boffalora Sopra Ticino e dall'immobile di Arluno. Come consentito dallo IAS 40, il Gruppo, per la valutazione delle suddette proprietà classificate come "investimenti immobiliari", ha adottato il criterio del fair value. Il valore esposto nel bilancio al 30 giugno 2010 è pari al valore di mercato stimato sulla base di perizie svolte da esperti indipendenti. Rispetto ai valori di mercato al 31 dicembre 2009, si segnala che l'immobile di Arluno è stato rivalutato per un importo pari ad Euro 50 migliaia.

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2010.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Disponibilità liquide	8.302	5.897
Crediti finanziari correnti	1.586	-
Debiti finanziari correnti	(16.843)	-
Valutazione derivati parte corrente	-	-
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(6.955)</b>	<b>5.897</b>
Crediti finanziari non correnti	14.423	-
Debiti finanziari non correnti	(50.510)	(31.014)
Valutazione derivati parte corrente	-	-
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>(36.087)</b>	<b>(31.014)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b>	<b>(43.042)</b>	<b>(25.117)</b>

La posizione finanziaria netta del Gruppo Industria e Innovazione, al 30 giugno 2010, è negativa per Euro 43.042 migliaia, registrando un decremento pari ad Euro 17.925 migliaia rispetto al 31 dicembre 2009 sostanzialmente riconducibile all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty, come riportato nella tabella seguente.

<b>Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2009</b>	<b>(25.117)</b>
Posizione finanziaria netta acquisita a seguito di aggregazioni aziendali	12.232
Acquisto quote Realty Vailog in ambito OPA	(22.135)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	(3.625)
Altre variazioni nette	(4.397)
<b>Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2010</b>	<b>(43.042)</b>

L'acquisto del 35,69% del capitale sociale di Realty nell'ambito dell'OPA ha comportato un esborso complessivo pari ad Euro 22.135 migliaia che è stato finanziato da MPS Capital Services, verso cui l'esposizione finanziaria al 30 giugno 2010, inclusiva del debito per gli interessi maturati nel periodo, è pari ad Euro 24.843 migliaia.

L'esercizio in corso è stato, inoltre, caratterizzato dall'uscita di cassa relativa agli altri oneri non ricorrenti relativi all'operazione stessa e sostenuti nel corso degli esercizi 2009 e 2010, pari complessivamente ad Euro 3.625 migliaia, nonché dall'effetto positivo delle attività e passività finanziarie apportate dal Gruppo Realty in seguito all'aggregazione aziendale e pari ad Euro 12.232 migliaia.

Il saldo netto delle altre variazioni, pari ad Euro 4.397 migliaia, è principalmente relativo agli investimenti effettuati nel periodo per i progetti di ricerca e sviluppo nel settore delle energie rinnovabili, nonché al sostenimento dei costi di struttura.

Si segnalano inoltre i principali accadimenti che hanno avuto impatto esclusivamente sulla composizione delle voci della posizione finanziaria netta:

- incasso, in data 29 marzo 2010, da Parval della seconda tranche del corrispettivo pattuito a fronte della cessione del Gruppo Vailog, per un importo pari ad Euro 9.600 migliaia e contestuale versamento di

Euro 3.205 migliaia a Vailog quale parte del prezzo di acquisto dell'immobile di Arluno con conseguente decremento dei crediti finanziari;

- rimborso parziale anticipato del finanziamento verso Alerion Clean Power per un importo pari ad Euro 15.142 migliaia comprensivo della quota capitale e della quota interessi, che è stato corrisposto in tre tranche, rispettivamente di Euro 3.000 migliaia in data 7 aprile 2010, Euro 12.000 migliaia, in data 11 maggio 2010, ed Euro 142 migliaia in data 31 maggio 2010 con conseguente riduzione dei debiti finanziari.

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Si riporta di seguito il conto economico consolidato riclassificato al 30 giugno 2010. I dati sotto riportati includono, per l'esercizio 2010, i dati di Industria e Innovazione e del Gruppo Realty dal 1 gennaio 2010 al 30 giugno 2010. I dati relativi all'esercizio 2009 includono i soli dati relativi ad Industria e Innovazione per il periodo dal 1 gennaio al 30 giugno 2009.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Ricavi	3.136	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	50	-
Altri ricavi	10	-
<b>Ricavi totali</b>	<b>3.196</b>	<b>-</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(2.198)	-
Costi operativi ricorrenti	(2.603)	(489)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	(1.980)	-
Oneri per l'acquisto dell'immobile di Arluno	(566)	-
Awiammento negativo	4.380	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>229</b>	<b>(489)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(65)	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>164</b>	<b>(489)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	(2.601)	(995)
Proventi (Oneri) da partecipazioni	(887)	(3.594)
Imposte	(38)	-
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(3.362)</b>	<b>(5.078)</b>
Altre componenti dell' Utile (Perdita) complessivo	64	(3)
<b>Utile (perdita) complessivo</b>	<b>(3.298)</b>	<b>(5.081)</b>

Il risultato economico del primo semestre 2010 del Gruppo Industria e Innovazione è fortemente influenzato da poste non ricorrenti associate alle operazioni straordinarie poste in essere nel periodo.

Il risultato di periodo, negativo per Euro 3.298 migliaia, risente, infatti, in maniera significativa degli oneri non ricorrenti sostenuti per l'operazione di integrazione con il Gruppo Realty (Euro 1.980 migliaia), nonché degli oneri non ricorrenti sostenuti per l'acquisizione dell'immobile di Arluno in esecuzione degli accordi inerenti la

---

cessione di Vailog avvenuta nel corso dell'esercizio precedente da parte del Gruppo Realty. Di contro, esso beneficia dell'avviamento negativo (badwill) per Euro 4.380 migliaia, emergente dall'acquisizione di Realty.

L'esercizio in corso evidenzia un significativo incremento degli oneri finanziari dovuto principalmente agli oneri non ricorrenti sostenuti per la stipula del finanziamento a breve termine con MPS Capital Services, pari ad Euro 1.126 migliaia, che sono stati interamente imputati a conto economico in seguito all'estinzione anticipata ed alla successiva rinegoziazione dello stesso. Hanno concorso inoltre all'incremento degli oneri finanziari i nuovi finanziamenti stipulati nel corso dell'esercizio, nonché i finanziamenti rinvenuti a seguito dell'aggregazione aziendale. Tali maggiori oneri risultano tuttavia parzialmente compensati dai minori interessi passivi maturati sul finanziamento verso Alerion Clean Power per effetto dei rimborsi parziali anticipati effettuati nel periodo.

Per quanto attiene la gestione corrente, essa rispecchia il periodo di transizione che sta attraversando il Gruppo a seguito dell'operazione di integrazione finalizzata alla rifocalizzazione del business nello sviluppo di tecnologie applicabili alla produzione di energia da fonti rinnovabili (principalmente biocarburanti). Da un lato si assiste al progressivo sviluppo e consolidamento delle attività di ricerca e sviluppo proprie di Industria e Innovazione, dall'altro al completamento delle operazioni di dismissione del portafoglio di attività immobiliari proprie del Gruppo Realty, coerentemente al Piano Economico Finanziario.

I ricavi del periodo, pari ad Euro 3.136 migliaia, sono relativi alla vendita di parte della Proprietà San Cugat (Euro 2.449 migliaia) ed agli affitti attivi percepiti sull'immobile di Arluno e sugli immobili di proprietà della controllata Red. Im S.r.l. (di seguito "**Red. Im**") (Euro 687 migliaia), mentre i costi operativi sono principalmente relativi ai costi di ricerca nel settore delle energie rinnovabili nonché ai costi propri di struttura.

## 2.4. Operazioni con parti correlate e infragruppo

In ottemperanza a quanto richiesto dalle comunicazioni Consob, si precisa che non sono state effettuate operazioni con parti correlate di carattere atipico e/o inusuale, estranee alla normale gestione d'impresa o tali da arrecare pregiudizio alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Le operazioni poste in essere con parti correlate rientrano nella normale gestione di impresa, nell'ambito dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato, e sono regolate a condizioni di mercato.

Si segnala che la società ha avviato le attività di aggiornamento delle procedure relative alle operazioni con parti correlate al fine di recepire le "disposizioni in materia di operazioni con parti correlate" incluse nel Regolamento Consob n.17221 del 12 marzo 2010.

In relazione a quanto richiesto dal principio contabile internazionale IAS 24 in materia di "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate" e alle informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006, si riportano di seguito i prospetti in cui vengono riepilogati i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate.

### RICAVI E COSTI VERSO PARTI CORRELATE

RICAVI E COSTI VERSO PARTI CORRELATE (dati in Euro migliaia)	Ricavi		Costi		
	Ricavi	Proventi finanziari	Materie prime e servizi	Personale	Oneri finanziari
Reno de Medici S.p.A.	10	-	(25)	-	-
Piovesana Holding S.p.A.	-	50	-	-	-
Alerion Clean Power S.p.A.	-	-	(16)	-	(990)
MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.	-	-	-	-	(1.480)
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>(41)</b>	<b>-</b>	<b>(2.470)</b>

I saldi nei confronti della collegata Reno de Medici S.p.A. si riferiscono a rapporti di natura commerciale dei quali Euro 10 migliaia sono relativi ad affitti percepiti sugli immobili di proprietà della controllata Red. Im ed Euro 25 migliaia sono relativi a servizi di consulenza tecnica forniti dalla collegata stessa.

Il saldo nei confronti di Piovesana Holding S.p.A., società direttamente riconducibile all'azionista Eugenio Piovesana, è relativo agli interessi maturati nel semestre sul credito finanziario a medio lungo termine relativo al saldo del prezzo per la cessione da parte di Realty del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica avvenuta nel terzo trimestre 2009.

Il saldo nei confronti di Alerion Clean Power è relativo agli interessi maturati nel periodo sul vendor's loan nonché al riaddebito di costi per servizi fiscali ed amministrativi forniti ad Industria e Innovazione nel corso del primo trimestre 2010. Le transazioni si qualificano come operazioni con "parte correlata" poiché parte degli azionisti di Industria e Innovazione, che detengono complessivamente il 25,43% del capitale sociale e partecipano altresì al patto di sindacato di Industria e Innovazione, sono presenti anche nella compagine azionaria di Alerion Clean Power; inoltre Industria e Innovazione e Alerion Clean Power hanno in comune cinque membri del Consiglio di Amministrazione.

Il saldo nei confronti di MPS Capital Services, società appartenente al medesimo gruppo dell'azionista MPS Investments S.p.A., è relativo agli oneri sostenuti per la stipula del finanziamento a breve termine, che sono

stati interamente imputati a conto economico in seguito alla successiva rinegoziazione dello stesso, nonché agli interessi passivi maturati nel periodo.

## CREDITI E DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

CREDITI E DEBITI VERSO PARTI CORRELATE (dati in Euro migliaia)	Crediti		Debiti	
	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari
Reno de Medici S.p.A.	-	-	(27)	-
Piovesana Holding S.p.A.	-	5.075	-	-
Alerion Clean Power S.p.A.	-	-	(73)	(16.862)
MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.	-	-	-	(24.843)
<b>Totale</b>	-	<b>5.075</b>	<b>(100)</b>	<b>(41.705)</b>

Il credito finanziario verso Piovesana Holding S.p.A. è relativo al saldo del corrispettivo pattuito per la cessione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica avvenuta nel terzo trimestre 2009. Il credito, in scadenza al 30 giugno 2012, risulta assistito da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario ed al 30 giugno 2010 è comprensivo degli interessi maturati a far data dalla cessione della partecipazione, pari ad Euro 75 migliaia.

Il debito finanziario verso Alerion Clean Power è relativo al saldo del vendor's loan concesso ad Industria e Innovazione comprensivo della capitalizzazione degli interessi maturati al 30 giugno 2010.

Il debito finanziario verso MPS Capital Services è relativo al finanziamento a medio lungo termine acceso dalla società nel mese di aprile 2010 comprensivo del rateo passivo per interessi maturati al 30 giugno 2010. Le ulteriori informazioni relative alle transazioni con parti correlate richieste dallo IAS 24 par.17, sono fornite nei relativi paragrafi delle "Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2010".

---

## **2.5. Fatti di rilievo avvenuti dopo il 30 giugno 2010**

### **SVILUPPO DI PROGETTI NELLA GENERAZIONE ELETTRICA DA BIOGAS**

Nel mese di luglio 2010, Industria e Innovazione ha sottoscritto una lettera di intenti relativa alla realizzazione di tre impianti per la produzione di biogas da biomasse agricole e conseguente cogenerazione di energia elettrica e calore in Provincia di Grosseto. L'accordo, siglato con un gruppo di imprenditori locali, prevede preliminarmente la condivisione con i partner del progetto tecnico-economico, elaborato a cura di Industria e Innovazione, per la realizzazione e gestione congiunta degli impianti. L'iniziativa prevede un investimento stimabile in massimi Euro 5.000 migliaia per ciascun impianto, in parte coperti mediante ricorso a finanziamento bancario. Gli impianti avranno una potenza elettrica nominale di circa 1 MW ciascuno, con accesso al meccanismo incentivante della Tariffa Omnicomprensiva.

### **PROPRIETA' SAN CUGAT (BARCELONA - SPAGNA)**

Nel mese di luglio 2010, è stato stipulato un ulteriore contratto di compravendita per n. 1 appartamenti e rispettive pertinenze ad un prezzo complessivo di Euro 289, migliaia con la realizzazione di un margine netto positivo pari ad Euro 21 migliaia. Con tale vendita, il piano di dismissioni realizzate ha riguardato circa il 25% del patrimonio immobiliare originariamente disponibile.

### **PARTECIPAZIONE DETENUTA IN RENO DE MEDICI S.P.A.**

Con riferimento alla partecipazione detenuta in Reno de Medici, in data odierna è stato raggiunto con l'azionista Cascades S.A.S. un accordo per la concessione di opzioni di acquisto e di vendita (put & call). In forza di tali pattuizioni, Industria e Innovazione avrà il diritto di vendere la propria intera partecipazione in Reno de Medici a Cascades, progressivamente, a partire dall'esercizio 2013, periodo sino al quale sarà soggetta ad un'opzione call di Cascades su tutti o parte dei medesimi titoli. Tale accordo attribuisce ad Industria e Innovazione la possibilità di dismettere nel medio periodo a prezzi in linea con il valore di carico della partecipazione al 30 giugno 2010, pari a circa 0,41 €/azione; gli eventuali incassi della cessione saranno impiegati a riduzione del debito finanziario in essere nei confronti di MPS Capital Services.

---

## 2.6. Evoluzione prevedibile della gestione

Come già indicato in occasione della presentazione dei dati relativi al primo trimestre 2010, il Gruppo Industria e Innovazione proseguirà nelle attività di ricerca e sviluppo inerenti il settore delle energie rinnovabili, nonché nella valorizzazione degli attivi immobiliari di sua proprietà.

### 2.6.1. Sviluppo dei progetti nel settore delle energie rinnovabili

#### ***Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica alimentati a biomasse***

Industria e Innovazione, con la collaborazione della società americana Envergent, sta mettendo a punto un progetto per la costruzione di una centrale che, attraverso il processo di “pirolisi veloce” (in base alla tecnologia RTP™, di proprietà Envergent) è in grado di trasformare biomassa solida non alimentare in combustibile liquido da utilizzare per la generazione di energia.

Nel caso specifico, la centrale dovrebbe essere alimentata da 73.000 ton/legno l'anno con una produzione di energia elettrica superiore del 20% circa rispetto agli impianti convenzionali a combustione.

La realizzazione della centrale, prevista nel biennio 2011-2012, richiede un investimento di circa Euro 30.000 migliaia che, si ipotizza, venga coperto per il 70% da project financing.

Risultano avviate le trattative per l'acquisto, da parte della controllata Coll'Energia S.r.l., del terreno su cui dovrà sorgere l'impianto.

#### ***Recupero energetico dei fanghi di depurazione***

Industria e Innovazione ha messo a punto un progetto preliminare che prevede il recupero e la valorizzazione energetica dei fanghi da depurazione. Tale progetto rappresenta un'evoluzione degli attuali impianti di disidratazione dei fanghi, che riducono il peso e il volume del materiale da disporre in discarica, ma non riescono a valorizzarne il contenuto energetico che rimane inutilizzato.

Il sistema che Industria e Innovazione ha ottimizzato è basato su impianti modulari da installare “in situ”, equipaggiati delle necessarie apparecchiature per il recupero energetico, per la cogenerazione di energia e per il trattamento fumi.

Proseguiranno quindi le analisi di fattibilità al fine di realizzare i primi impianti con l'obiettivo di poter dare corso agli stessi entro la fine dell'anno.

#### ***Dye-Synthesized Solar Cell (DSSC)***

In collaborazione con un gruppo di ricerca del Politecnico di Milano, Industria e Innovazione ha intrapreso uno studio sulle Dye-Synthesized Solar Cell (“DSSC”) con lo scopo di ottimizzare il loro sviluppo industriale.

In particolare, si sta cercando di realizzare una nuova linea di piastrelle fotovoltaiche destinate al mercato dei rivestimenti esterni degli edifici. L'obiettivo del progetto è quello di arrivare a produrre moduli fotovoltaici integrabili architettonicamente, il cui prezzo di vendita sia confrontabile con quello delle piastrelle per rivestimento.



---

Nel mese di aprile 2010 è stata ottenuta la registrazione del brevetto relativo alla piastrina fotovoltaica per applicazioni architettoniche integrate, con particolare riferimento alla geometria della stessa ed al metodo di fabbricazione. Industria e Innovazione ha il diritto esclusivo di attuare e realizzare le suddette piastrelle, nonché di disporre, commercializzarle ed utilizzarle economicamente.

Attualmente sono in corso dei test presso il CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche) al fine di verificare le prestazioni garantite da tale innovazione.

### ***Impianti di generazione elettrica da biogas***

Industria e Innovazione, infine, sta valutando iniziative – a partire da quelle citate in provincia di Grosseto - riguardanti l'impiego per la generazione elettrica di biogas derivanti dalla **digestione anaerobica**, che è un processo biologico per mezzo del quale dei microorganismi, operando in assenza di ossigeno e all'interno di reattori a temperatura costante, trasformano la sostanza organica contenuta nelle biomasse in biogas.

### **2.6.2. Valorizzazione Attivi Immobiliari**

La controllata Red.Im rimane fortemente impegnata nella finalizzazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree di proprietà site in Magenta, presentato al Comune di Magenta nel 2006, e successive evoluzioni, che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di ulteriori circa 125.000 mq. di s.l.p. (rispetto ai 45.000 mq già sviluppati e ceduti nel corso del 2008).

Red. Im proseguirà nelle attività di messa a punto del progetto urbanistico, con l'obiettivo di riuscire ad attivare la fase operativa dell'iter urbanistico entro l'anno in corso.

La partecipata 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. - tramite controllate al 100% - sta proseguendo nello sviluppo al 400 Fifth Avenue di New York, Manhattan del grattacielo di 57 piani, per una superficie pari a circa 560.000 piedi quadrati (ca. 52.000 mq). Dopo aver completato la struttura esterna dell'edificio, sono attualmente in corso i lavori di completamento degli interni che si prevede terminino entro il 2010. Alla data attuale, sono stati raggiunti accordi preliminari vincolanti per la cessione della porzione alberghiera dell'immobile (che sarà gestita dall'operatore statunitense SETAI), nonché di porzioni a destinazione residenziale, complessivamente pari ad almeno il 65% delle vendite attese, incassando caparre che sono state destinate per complessivi USD 45.000 migliaia al rimborso di parte dei finanziamenti accesi per la costruzione.

Infine la controllata indiretta Dasix Land S.L., a cui fa capo la Proprietà San Cugat, dopo le cessioni avvenute durante il primo semestre, proseguirà nella commercializzazione delle unità residenziali site a San Cugat del Vallès, nelle vicinanze di Barcellona.

---

## 2.7. Principali rischi ed incertezze

Anche nel corso dell'esercizio 2010, il Gruppo, come tutti gli operatori industriali, è stato soggetto ai rischi legati all'evoluzione dell'attuale crisi economica ed all'andamento di variabili macroeconomiche quali il prodotto interno lordo (PIL), il reddito disponibile delle famiglie, il tasso di interesse reale e le fluttuazioni dei mercati finanziari.

Il Gruppo inoltre, a seguito dell'integrazione tra Industria e Innovazione ed il Gruppo Realty, ha svolto la propria attività in settori operativi diversi, principalmente "sviluppo di progetti nel settore energetico" e "sviluppo industriale" che, date le loro caratteristiche peculiari, espongono il Gruppo a rischi specifici diversi.

### Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

L'attività di "sviluppo industriale" è principalmente relativa ad interventi di riqualificazione urbanistica di aree industriali. Tale attività, insieme all'attività di commercializzazione di immobili residenziali svolta a partire dal primo semestre 2010 dalla controllata Dasix Land S.L., è strettamente legata all'andamento del mercato immobiliare sia in Italia che in Spagna. L'andamento del mercato immobiliare negli USA influenza, inoltre, le prospettive della partecipata 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., che, tramite le sue controllate, ha in fase di completamento un'iniziativa di sviluppo immobiliare a Manhattan, NY.

Il mercato immobiliare, che nel corso dell'intero 2009 aveva registrato la pronunciata flessione di tutti i principali indicatori (i.e. numero di transazioni effettuate, tempi medi di perfezionamento delle operazioni di locazione, di vendita e dei relativi finanziamenti), nel primo semestre 2010 ha mostrato segnali di ripresa, in particolare con un lento riavvio delle transazioni nel segmento residenziale, che, peraltro, non consentono ancora di intravedere l'avvio della ripresa.

In tale situazione, il management di Gruppo monitora costantemente il valore di mercato degli attivi immobiliari al fine di individuare tempestivamente i rischi connessi alla flessione delle quotazioni, nonché la particolare congiuntura del mercato ed il conseguente stato di incertezza, appostando, se necessario, appositi fondi a rettifica del valore di iscrizione degli attivi stessi.

### Rischi connessi al contesto normativo e legislativo

L'attività di "sviluppo di progetti nel settore energetico" è focalizzata nelle energie rinnovabili, tramite l'ottimizzazione e/o lo sviluppo di nuove tecnologie che permettano un uso più razionale ed efficiente dell'energia. Il settore delle energie rinnovabili è soggetto a regolamentazione, le direttive ed i provvedimenti normativi emanati in materia di fonti rinnovabili sia dalla Comunità Europea che in ambito nazionale, possono avere un impatto significativo sull'attività ed i risultati del Gruppo. Futuri cambiamenti nel quadro normativo e/o regolamentare di riferimento potrebbero avere un impatto rilevante sui processi autorizzativi e conseguentemente sulla capacità del Gruppo di sviluppare il business in cui opera. In tale situazione, il management di Gruppo monitora costantemente il quadro normativo e legislativo di riferimento al fine di individuare i possibili rischi o le eventuali opportunità, al fine di massimizzare, in ogni caso, la redditività del Gruppo.

---

### Rischi Finanziari

Come riportato anche nelle note al bilancio consolidato, il Gruppo è esposto a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie sul mercato, all'oscillazione dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, alla possibilità da parte dei propri clienti di far fronte alle obbligazioni nei confronti del Gruppo.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo e viene svolta centralmente dalla capogruppo al fine assicurare che le attività che comportano un rischio finanziario siano governate con appropriate politiche aziendali e procedure adeguate e che i rischi finanziari siano identificati, valutati e gestiti in coerenza con la propensione al rischio del Gruppo. Per le ulteriori informazioni relative ai rischi derivanti dagli strumenti finanziari richieste dall'IFRS 7 si rimanda al paragrafo "3.2.4 Politica di gestione dei rischi finanziari".

---

### **3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO**

## 3.1 Prospetti contabili consolidati

### 3.1.1 Situazione patrimoniale finanziaria

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA CONSOLIDATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Note</b>	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>ATTIVITA'</b>			
<b>Attività non correnti</b>			
Immobilizzazioni materiali	B	727	117
Investimenti immobiliari	C	33.273	-
Attività immateriali	D	916	217
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	E	14.009	33.295
Partecipazioni in altre imprese	F	38.475	17.877
Strumenti derivati	G	-	-
Imposte anticipate	H, HH	145	-
Altri crediti	I, V		
- altri crediti verso parti correlate	I, V	5.075	-
- altri crediti verso altri	I, V	9.348	-
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>101.968</b>	<b>51.506</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze	J	7.802	-
Crediti commerciali			
- crediti commerciali verso parti correlate	K	-	-
- crediti commerciali verso altri	K	2.290	-
Altri crediti			
- crediti finanziari verso altri	L, R	1.586	-
- altri crediti verso altri	L	2.066	273
Disponibilità liquide	V	8.302	5.897
<b>Totale attività correnti</b>		<b>22.046</b>	<b>6.170</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>124.014</b>	<b>57.676</b>

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA CONSOLIDATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Note</b>	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	M	52.023	25.853
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	M	12	-
<b>Patrimonio netto</b>		<b>52.035</b>	<b>25.853</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Debiti finanziari non correnti			
- verso parti correlate	R	41.510	31.014
- verso banche e altri finanziatori	R	9.000	-
Imposte differite	N, NN	1.538	-
Fondo TFR	O	46	7
Fondi rischi e oneri a lungo		-	-
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>52.094</b>	<b>31.021</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti finanziari correnti			
- verso parti correlate	R	195	-
- verso banche e altri finanziatori	R	16.648	-
Debiti commerciali			
- verso parti correlate	P	100	-
- verso altri	P	1.990	644
Altri debiti			
- verso parti correlate		-	-
- altri debiti	Q	952	158
Imposte correnti		-	-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>19.885</b>	<b>802</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>124.014</b>	<b>57.676</b>

### 3.1.2 Conto economico complessivo

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Note</b>	<b>30.6.2010</b>	<b>30.06.2009</b>
Ricavi			
- verso parti correlate	AA	10	-
- verso altri	AA	3.126	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione		0	-
Altri ricavi	BB	10	-
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	CC	(2.198)	-
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	DD	50	-
Costi per materie prime e servizi:			
- verso parti correlate	EE	(41)	(28)
- verso altri	EE	(967)	(167)
Costo del personale:			
- verso parti correlate	FF	-	-
- compensi amministratori	FF	(431)	(204)
- personale dipendente	FF	(491)	(86)
Altri costi operativi			
- verso parti correlate		-	-
- verso altri	GG	(1.239)	(4)
Oneri non ricorrenti	HH	(1.980)	-
Avviamento negativo	II	4.380	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>229</b>	<b>(489)</b>
Ammortamenti	JJ	(65)	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>164</b>	<b>(489)</b>
Proventi finanziari			
- verso parti correlate	KK	50	-
- verso altri	KK	280	78
Oneri finanziari			
- verso parti correlate	LL	(2.470)	(1.073)
- verso altri	LL	(461)	-
Proventi (Oneri) da partecipazioni			
- quota di risultato di società collegate	MM	(952)	(3.594)
- dividendi	MM	63	-
- utili su partecipazioni	MM	2	-
Imposte	NN	(38)	-
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(3.362)</b>	<b>(5.078)</b>
Quota delle voci del prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo di società collegate contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	MM	(18)	(3)
Utili (Perdite) derivanti dalla conversione di poste di bilancio in valuta straniera	KK	82	-
<b>Utile (Perdita) complessivo</b>		<b>(3.298)</b>	<b>(5.081)</b>
<i>attribuibile a:</i>			
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo		(3.362)	(5.078)
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		-	-
Utile (Perdita) complessivo di pertinenza del Gruppo		(3.298)	(5.081)
Utile (Perdita) complessivo di pertinenza di terzi		-	-
Numero medio ponderato di azioni ordinarie del periodo		23.428.826	40.900.000
Risultato per azione (dato in Euro)		(0,14)	(0,12)
Risultato per azione diluito (dato in Euro)		(0,14)	(0,12)

### 3.1.3 Rendiconto finanziario

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>1.1.2010</b> <b>30.6.2010</b>	<b>1.1.2009</b> <b>30.6.2009</b>
Utile/(Perdita) complessivo	(3.298)	(5.081)
Imposte	-	-
Minusvalenza/(Plusvalenza) da attività cedute	(2)	-
Adeguamento investimenti immobiliari al fair value	(50)	-
Adeguamento fair value derivato	2	-
Ammortamenti	65	-
Quota di risultato complessivo di società collegate	969	3.597
Badwill	(4.380)	-
Oneri (proventi) finanziari netti	2.517	-
Variazione crediti verso clienti	(2.251)	-
Variazione netta delle rimanenze	2.198	-
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	(378)	-
- verso altri	(252)	(87)
Variazione altre attività	121	(18)
Variazione altri debiti:	-	-
- verso parti correlate	-	-
- verso altri	463	59
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	36	3
<b>Gross cash flow</b>	<b>(4.240)</b>	<b>(1.527)</b>
Liquidazione di interessi nell'esercizio	(2.438)	-
Incasso di interessi nell'esercizio	86	-
Imposte pagate nell'esercizio	-	-
<b>Cash flow da attività operativa [A]</b>	<b>(6.592)</b>	<b>(1.527)</b>
Liquidità assorbita dall'aggregazione aziendale al netto della liquidità acquisita da Realty Vailog	(6.176)	-
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni	(1.306)	(3)
(Investimenti) / Disinvestimenti immobiliari	-	-
(Investimenti) / Disinvestimenti in partecipazioni	29	(6.611)
Dividendi incassati	63	-
<b>Cash flow da attività di investimento [B]</b>	<b>(7.390)</b>	<b>(6.614)</b>
Variazione netta attività e passività finanziarie	6.022	1.074
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	10.365	-
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	-	-
<b>Cash flow da attività di finanziamento [C]</b>	<b>16.387</b>	<b>1.074</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]</b>	<b>2.405</b>	<b>(7.067)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>5.897</b>	<b>13.827</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>8.302</b>	<b>6.760</b>



---

Per le ulteriori informazioni richieste dallo IAS 7 par. 40 si rimanda al paragrafo “3.2.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2010 – Nota A. – Aggregazione aziendale del Gruppo Realty Vailog”.

Si segnala che le disponibilità liquide includono un saldo di conto corrente creditorio di Euro 3.000 migliaia su cui è presente un contratto di pegno a garanzia del finanziamento concesso da MPS Capital Services. Il saldo creditorio può essere utilizzato solo se funzionale al Piano di Investimenti del Gruppo, previa verifica da parte dell'Istituto di Credito ed in via residuale rispetto alle altre disponibilità liquide.

### 3.1.4 Movimentazione del patrimonio netto

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (dati in Euro migliaia)	Capitale Sociale	Riserva di sovrapprezzo delle azioni	Riserva legale	Disavanzo da fusione	Riserva FTA	Altre riserve	Utili (Perdite) portati a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Patrimonio Netto (quota Gruppo)	Patrimonio Netto (quota Terzi)	Totale Patrimonio Netto
<b>PATRIMONIO NETTO AL 1.1.2009</b>	40.900	-	-	-	2.979	-	(2.199)	-	41.680	-	41.680
Utile (Perdita) al 30.6.2009								(5.078)	(5.078)	-	(5.078)
Altre componenti dell' Utile (Perdita) complessivo								(3)	(3)	-	(3)
Utile (Perdita) del periodo complessivo								(5.081)	(5.081)	-	(5.081)
<b>PATRIMONIO NETTO AL 30.6.2009</b>	40.900	-	-	-	2.979	-	(2.199)	(5.081)	36.599	-	36.599

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (dati in Euro migliaia)	Capitale Sociale	Riserva di sovrapprezzo delle azioni	Riserva legale	Disavanzo da fusione	Riserva FTA	Altre riserve	Utili (Perdite) portati a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Patrimonio Netto (quota Gruppo)	Patrimonio Netto (quota Terzi)	Totale Patrimonio Netto
<b>PATRIMONIO NETTO AL 31.12.2009</b>	40.900	-	-	-	2.979	-	(2.199)	(15.827)	25.853	-	25.853
Effetti dell'aggregazione aziendale (IFRS 3) - annullamento Patrimonio Netto Industria e Innovazione	(40.900)				(2.979)		2.199	15.827	(25.853)	-	(25.853)
- ricostituzione Patrimonio Netto consolidato Gruppo Realty Vailog e rilevazione effetti aggregazione aziendale	76.603	11.166	298	(14.793)		(9.741)	(8.212)		55.321	-	55.321
Utile (Perdita) al 30.6.10								(3.362)	(3.362)	-	(3.362)
Altre componenti dell' Utile (Perdita) complessivo								64	64	-	64
Utile (Perdita) del periodo complessivo								(3.298)	(3.298)	-	(3.298)
<b>PATRIMONIO NETTO AL 30.6.2010</b>	76.603	11.166	298	(14.793)	-	(9.741)	(8.212)	(3.298)	52.023	12	52.035

Per il dettaglio delle Altre componenti dell'Utile (Perdita) complessivo si rimanda alla tabella di Conto Economico Complessivo previsto dallo IAS 1 (rivisto).

Per i commenti sulle singoli voci si rimanda alla nota M. "Patrimonio netto" del paragrafo 3.2.3 "Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2010".

---

## **3.2 Note ai prospetti contabili consolidati**

---

### 3.2.1 Principi contabili e criteri di valutazione

Industria e Innovazione, sulla base dell'IFRS 3 (rivisto), è stata identificata come acquirente nell'operazione di aggregazione aziendale con il Gruppo Realty avvenuta nel corso del primo semestre 2010. A seguito della suddetta operazione, Industria e Innovazione (intesa come l'acquirente contabile) ha predisposto, nel 2010, il proprio primo bilancio consolidato, che è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - di seguito "IFRS" o "Principi Contabili Internazionali") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") ed omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, nonché ai provvedimenti emanati dall'art. 9 del D.Lgs. 38/2005. I predetti principi sono integrati con i documenti interpretativi emessi dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") anch'essi omologati dall'Unione Europea alla data del 30 giugno 2010. Il bilancio consolidato semestrale presenta, ai fini comparativi, i dati dei bilanci individuali di Industria e Innovazione al 30 giugno 2009 ed al 31 dicembre 2009 predisposti in conformità con i principi contabili internazionali.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata redatta ai sensi dell'art. 154-ter, comma 2 e 3, del D.Lgs. 58/1998 e comprende il bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche "bilancio consolidato semestrale"), la relazione intermedia sulla gestione del semestre e l'Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. In particolare la presente relazione finanziaria semestrale è stata redatta:

- in conformità ai principi contabili internazionali applicabili, omologati dalla Commissione Europea ed in vigore al 30 giugno 2010;
- in conformità al principio contabile internazionale (IAS 34 – Bilanci Intermedi) applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale.

Si segnala che, come richiesto dall'IFRS 1, trattandosi del primo bilancio redatto secondo i principi contabili internazionali, l'informativa finanziaria infrannuale è stata opportunamente integrata con tutte le informazioni di significativa importanza per la comprensione del corrente periodo intermedio.

Come richiesto dall'IFRS 1, i principi contabili e i criteri di valutazione descritti in questa sezione, sono stati applicati uniformemente alla situazione patrimoniale redatta alla data di transizione ("FTA") (1 gennaio 2009).

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2010 è stato autorizzato per la pubblicazione del Consiglio di Amministrazione del 3 agosto 2010.

#### ***Schemi di bilancio adottati***

Il Gruppo Industria e Innovazione presenta il conto economico complessivo in un unico prospetto, utilizzando una classificazione dei singoli componenti basata sulla loro natura. Con riferimento alla situazione patrimoniale finanziaria è stata adottata una forma di presentazione con la distinzione delle attività e passività in correnti e non correnti, secondo quanto consentito dallo IAS 1.

Il prospetto delle variazioni di patrimonio netto è stato definito in conformità dello IAS 1 attraverso un prospetto che riconcilia, per ciascuna voce di patrimonio netto, i saldi di apertura e di chiusura.

---

Il rendiconto finanziario presenta i flussi finanziari avvenuti nell'esercizio classificati tra attività operativa, di investimento e finanziaria; i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati utilizzando il metodo indiretto, come previsto dallo IAS 7.

Si segnala che, negli schemi relativi alla situazione patrimoniale finanziaria, al conto economico complessivo, ed al rendiconto finanziario, sono state espone in apposite sottovoci, le operazioni con parti correlate qualora di importo significativo, e i componenti positivi e/o negativi di reddito relativi ad operazioni non ricorrenti.

Nella predisposizione del presente bilancio, gli amministratori hanno assunto il soddisfacimento del presupposto della continuità aziendale e pertanto hanno redatto il bilancio utilizzando i principi e i criteri applicabili alle aziende in funzionamento.

Il bilancio e le note di commento sono presentati in Euro/migliaia, salvo quanto diversamente indicato, di conseguenza, in alcuni prospetti, gli importi totali possono lievemente discostarsi dalla somma degli importi che li compongono per effetto degli arrotondamenti.

### ***Principi di consolidamento***

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della società Industria e Innovazione e delle imprese sulle quali la stessa ha il diritto di esercitare il controllo. La definizione di controllo non è basata esclusivamente sul concetto di proprietà legale. Il controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di governare le politiche finanziarie e operative di un'azienda al fine di ottenerne i benefici relativi. Le imprese controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. I bilanci delle controllate sono stati opportunamente rettificati per renderli omogenei con i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati dalla capogruppo.

La chiusura d'esercizio delle società controllate incluse nell'area di consolidamento coincide con quella di Industria e Innovazione.

Le società o imprese sulle quali Industria e Innovazione esercita un controllo congiunto, in funzione delle quote di partecipazione o di specifiche previsioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito dallo IAS 31, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Le società o imprese sulle quali Industria e Innovazione esercita un'influenza notevole, ai sensi dello IAS 28, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

I principali criteri di consolidamento adottati sono di seguito indicati:

- le società controllate vengono consolidate secondo il metodo integrale, in base al quale:
  - i. vengono assunte, linea per linea, le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle società controllate, nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza, in apposite voci della situazione patrimoniale finanziaria e del conto economico, la quota del patrimonio netto e del risultato di loro spettanza;
  - ii. il valore contabile delle singole partecipazioni è eliminato a fronte della corrispondente quota del patrimonio netto comprensiva degli adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente, se è positiva è allocata ad avviamento, se è negativa è imputata a conto economico;

- 
- iii. i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del Gruppo, sono elisi;
- le società sulle quali Industria e Innovazione esercita influenza notevole e quelle a controllo congiunto sono valutate con il metodo del patrimonio netto in base al quale la partecipazione è inizialmente rilevata al costo e successivamente rettificata in conseguenza delle variazioni nella quota di pertinenza della partecipante al patrimonio netto della partecipata. L'utile o la perdita della partecipante riflette la propria quota di pertinenza nei risultati d'esercizio della partecipata.

### **Aggregazioni aziendali ed avviamento**

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione. Il costo di un'acquisizione è valutato come somma del corrispettivo trasferito misurato al fair value alla data dell'acquisizione e dell'importo di qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita. Per ogni aggregazione aziendale, l'acquirente deve valutare qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita al fair value oppure in proporzione alla quota di partecipazione di minoranza nelle attività nette identificabili dell'acquisita.

I costi di acquisizione sono spesi.

Se l'aggregazione aziendale è realizzata in più fasi, l'acquirente deve ricalcolare il fair value della partecipazione precedentemente detenuta e valutata con il metodo del patrimonio netto e rilevare nel conto economico l'eventuale utile o perdita risultante.

L'avviamento è inizialmente valutato al costo che emerge come eccedenza tra il corrispettivo corrisposto e le attività nette acquisite e le passività assunte dal Gruppo. Se il corrispettivo è inferiore al fair value delle attività nette della controllata acquisita, la differenza è rilevata nel conto economico. Dopo la rilevazione iniziale, l'avviamento è valutato al costo ridotto delle perdite di valore accumulate. Alla fine della verifica per riduzione di valore (*impairment test*), l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale deve, alla data di acquisizione, essere allocato ad ogni unità generatrice di flussi di cassa del Gruppo che si prevede benefici dell'aggregazione, a prescindere dal fatto che altre attività o passività dell'entità acquisita siano assegnate a tali unità. Non è consentito il ripristino del valore dell'avviamento nel caso di una precedente svalutazione per perdite di valore.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto, di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione necessari a rendere le immobilizzazioni disponibili all'uso ed al netto dei relativi fondi ammortamento e delle eventuali perdite di valore accumulate.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se incrementativi del valore o della durata economica del cespite.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore delle immobilizzazioni lungo la rispettiva vita utile, intesa come stima del periodo in cui l'attività sarà utilizzata dall'impresa; la recuperabilità del loro valore di iscrizione è verificata adottando i criteri indicati al punto

---

“Perdita di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali”. I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati, non sono ammortizzati.

Le immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e, conseguentemente, non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

Altri beni:	
– impianti generici	25,00%
– macchine ufficio	20,00%
– mobili e arredi	12,00%
– altri beni	16,67%

### ***Investimenti immobiliari***

Gli investimenti in oggetto sono proprietà immobiliari (terreni, fabbricati o parti di fabbricati o entrambi) non strumentali posseduti al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni, e i terreni per i quali è in corso di determinazione l'utilizzo futuro.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo dei costi di negoziazione e successivamente sono valutati al fair value, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del fair value dell'investimento immobiliare (rivalutazioni/svalutazioni) così come consentito dallo IAS 40. Il fair value degli investimenti immobiliari è determinato sulla base di perizie svolte da consulenti specializzati indipendenti.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzato e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o la dismissione.

Le riclassifiche *da* o *ad* investimento immobiliare avvengono quando, e solo quando, vi è un cambiamento d'uso. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà ad utilizzo diretto, il valore dell'immobile per la successiva contabilizzazione è il fair value alla data di cambiamento d'uso. Se una proprietà ad uso immobiliare diretto diventa investimento immobiliare, il Gruppo rileva tali beni conformemente ai criteri indicati al punto “Immobilizzazioni materiali” fino alla data del cambiamento d'uso.

### ***Attività immateriali***

Le attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 - Attività immateriali, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività, aventi vita utile definita, sono valutate al costo se acquisite separatamente, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di

---

aggregazione aziendale sono capitalizzate al fair value alla data di acquisizione. Tali attività sono ammortizzate sistematicamente lungo la loro vita utile stimata; la recuperabilità del loro valore di iscrizione è verificata adottando i criteri indicati nel paragrafo "Perdita di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali". Gli oneri accessori per le operazioni di aumento di capitale sono esposti nel patrimonio netto in una apposita riserva al netto dell'effetto fiscale differito. Gli oneri accessori per le operazioni di finanziamento sono classificati nel passivo della situazione patrimoniale finanziaria a riduzione del finanziamento concesso, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo "Debiti verso banche ed altri finanziatori".

Le altre attività immateriali includono:

- **Costi di ricerca e sviluppo**

I costi di ricerca sono imputati a conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

I costi di sviluppo, sostenuti in relazione ad un determinato progetto, sono capitalizzati solo quando il Gruppo può dimostrare la possibilità tecnica di completare l'attività immateriale in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita, la propria intenzione di completare detta attività per usarla o venderla, le modalità in cui essa genererà probabili benefici economici futuri, la disponibilità di risorse tecniche, finanziarie o di altro tipo per completare lo sviluppo e la sua capacità di valutare in modo attendibile il costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i costi di sviluppo sono valutati al costo decrementato di ogni eventuale ammortamento o perdita accumulata. I costi di sviluppo capitalizzati sono ammortizzati con riferimento al periodo in cui si prevede che il progetto collegato genererà ricavi per il Gruppo. Il valore contabile dei costi di sviluppo, quando l'attività non è ancora in uso, viene riesaminato annualmente ai fini della rilevazione di eventuali perdite di valore, oppure, con maggiore frequenza quando vi sono indicazioni di una possibile perdita di valore nell'esercizio.

- **Software**

Le licenze software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile, stimata in quattro esercizi, con quote costanti.

### ***Perdita di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali***

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, ed almeno annualmente con riferimento alle immobilizzazioni a vita indefinita, le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono soggette ad una verifica di perdita di valore.

Tale verifica di perdita di valore (*impairment test*) consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore netto contabile iscritto in bilancio. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il fair value, al netto dei costi di vendita, ed il suo valore d'uso. Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e dalla sua cessione al termine della vita utile al netto delle imposte. L'attualizzazione è effettuata ad un tasso di sconto ante imposte che tiene conto del rischio implicito del settore di attività. Se il valore recuperabile è inferiore al valore contabile, quest'ultimo



---

viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore che viene imputata a conto economico. Qualora vengano meno i presupposti delle svalutazioni precedentemente effettuate, i beni sono rivalutati, nei limiti delle svalutazioni effettuate e la rettifica è imputata a conto economico.

### ***Partecipazioni in società collegate***

Le partecipazioni in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. I bilanci delle società collegate, che presentano la stessa data di chiusura del bilancio della capogruppo e sono redatti utilizzando principi contabili uniformi, sono utilizzati per l'applicazione del metodo del patrimonio netto. Le partecipazioni in società collegate sono inizialmente rilevate al costo ed il valore contabile è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. Nel caso in cui una collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione a patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto. Profitti e perdite derivanti da transazioni tra il Gruppo e la collegata, sono eliminati in proporzione alla partecipazione nella collegata.

Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, viene valutato se sia necessario riconoscere un'ulteriore perdita di valore della partecipazione nella società collegata, ovvero, se ci siano evidenze obiettive che la partecipazione nella collegata abbia subito una perdita durevole di valore. Se ciò è avvenuto, l'ammontare della perdita, calcolato come differenza tra il valore recuperabile della collegata ed il valore di iscrizione della stessa in bilancio, viene rilevato nel prospetto dell'utile (perdita) d'esercizio.

### ***Partecipazioni in altre imprese***

Sono partecipazioni in altre imprese, le partecipazioni diverse da quelle controllate, soggette a controllo congiunto e collegate, per cui si rimanda ai punti precedenti, e rientrano nella categoria delle "attività finanziarie disponibili per la vendita". Dopo l'iniziale iscrizione al costo, tali attività finanziarie sono valutate al fair value; gli utili o perdite da valutazione sono rilevati in una voce separata di patrimonio netto recuperata fino a quando le attività finanziarie non sono contabilmente eliminate o fino a quando non si accerti che hanno subito una perdita di valore; gli utili o perdite fino a quel momento iscritti nel patrimonio netto sono allora imputati a conto economico. Nel caso in cui il fair value non fosse ragionevolmente determinabile, e quindi nel caso di partecipazioni non quotate e di partecipazioni per le quali il fair value non è attendibile e non è determinabile, tali attività finanziarie sono valutate al costo rettificato per perdite di valore. Tali perdite per riduzione di valore non possono essere ripristinate in caso di attività finanziarie rappresentative di capitale. La classificazione come attività corrente o non corrente dipende dalle scelte strategiche circa la durata di possesso dell'attività e dalla reale negoziabilità della stessa; sono rilevate tra le attività correnti quelle il cui realizzo è atteso entro 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

---

## **Strumenti derivati**

Gli strumenti derivati sono attività e passività finanziarie inizialmente rilevati al fair value alla data in cui il contratto derivato è sottoscritto e, successivamente, sono nuovamente valutati al fair value.

- **Derivati qualificabili come strumenti di copertura**

Uno strumento è qualificabile come di copertura se tutte le seguenti condizioni sono rispettate:

- all'inizio della copertura vi è una designazione e documentazione formale della relazione di copertura, degli obiettivi del Gruppo nella gestione del rischio e della strategia nell'effettuare la copertura stessa;
- si presume che la copertura sia altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- la copertura è valutata sulla base di un criterio di continuità ed è considerata essere altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

In tutti i casi in cui i derivati sono qualificabili come strumenti di copertura ai sensi dello IAS 39, il Gruppo documenta in modo formale la relazione di copertura tra lo strumento e l'elemento sottostante, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita. Il Gruppo documenta altresì la valutazione dell'efficacia dello strumento utilizzato nel compensare le variazioni nei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto. Tale valutazione è effettuata all'inizio della copertura e in misura continuativa per tutta la sua durata.

Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati come di copertura, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- se i derivati coprono il rischio di variazione del fair value degli strumenti oggetto di copertura (fair value hedge), i derivati sono rilevati al fair value con imputazione degli effetti a conto economico; coerentemente, gli strumenti oggetto di copertura sono adeguati per riflettere le variazioni del fair value associate al rischio coperto;
- se i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge), le variazioni del fair value dei derivati sono rilevate a patrimonio netto fino al momento in cui il sottostante coperto si manifesta a conto economico. Quando tale presupposto si realizza, la riserva viene riversata a conto economico, a compensazione degli effetti generati dalla manifestazione economica del sottostante. Nel caso in cui il derivato sia solo parzialmente efficace nel compensare le variazioni dei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto, la porzione efficace dell'aggiustamento al fair value, che è qualificabile come strumento di copertura, viene rilevata a patrimonio netto, mentre la porzione inefficace viene rilevata a conto economico.

- **Derivati non qualificabili come strumenti di copertura**

Gli aggiustamenti di fair value di strumenti derivati non qualificabili come di copertura sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano.

---

### **Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti commerciali e gli altri crediti sono iscritti al fair value identificato al valore nominale. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tenere conto delle eventuali svalutazioni. Per i crediti commerciali e gli altri crediti non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per le loro misurazioni successive.

### **Rimanenze**

Sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione, ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è inteso come il valore netto di realizzo, rappresentato dall'ammontare che il Gruppo si attende di ottenere dalla loro vendita, desunto da transazioni di attivi immobiliari simili per zona e tipologia.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine comprendono il denaro in cassa e i depositi bancari a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i novanta giorni o inferiore, ed altri titoli ad elevata negoziabilità che possono essere convertiti in cassa prontamente e che sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

### **Fondo TFR**

Il fondo Trattamento di Fine Rapporto (TFR), obbligatorio per le imprese italiane ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile, ha natura di retribuzione differita ed è correlato alla durata della vita lavorativa dei dipendenti ed alla retribuzione percepita nel periodo di servizio prestato. In applicazione dello IAS 19, il TFR così calcolato assume la natura di "Piano a benefici definiti" e la relativa obbligazione da iscrivere in bilancio (Fondo TFR) è determinata mediante un calcolo attuariale, utilizzando il metodo della Proiezione Unitaria del Credito (Projected Unit Credit Method). Come consentito dall'IFRS 1 e dallo IAS 19, il Gruppo ha optato, sia in sede di prima adozione degli IFRS, sia negli esercizi a regime, di iscrivere a conto economico tutti gli utili e le perdite attuariali emerse. I costi relativi all'incremento del valore attuale dell'obbligazione per il TFR derivanti dall'approssimarsi del momento di pagamento dei benefici, sono inclusi nel "Costo del personale".

A partire dal 1 gennaio 2007, la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS). Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di "Piani a contribuzione definita" in base allo IAS 19, mentre le quote iscritte al Fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a benefici definiti". Con riferimento al Gruppo Industria e Innovazione, le modifiche legislative intervenute dal 1 gennaio 2007 non hanno comportato una rivisitazione dei calcoli attuariali utilizzati per la determinazione del TFR, in considerazione del fatto che nessuna delle società del Gruppo presenta un organico superiore ai 50 dipendenti.

---

### ***Fondi per rischi e oneri***

Gli accantonamenti a fondi per rischi ed oneri sono effettuati in presenza di un'obbligazione attuale (legale o implicita), derivante da un evento passato, per cui è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso ed è possibile stimare in maniera attendibile il suo ammontare. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che il Gruppo pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi di cassa futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento, dovuto al trascorrere del tempo, è rilevato come onere finanziario.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

### ***Debiti verso banche ed altri finanziatori***

La voce include le passività finanziarie costituite da debiti verso banche e debiti verso altri finanziatori. I debiti verso banche ed altri finanziatori sono iscritti inizialmente al fair value, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà pagato, al netto di tutti gli eventuali costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti stessi. Successivamente sono valutate al costo ammortizzato. Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al fair value iniziale.

La passività finanziaria viene rimossa dal bilancio quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta o annullata o adempiuta.

### ***Debiti verso fornitori e altri debiti***

Tale voce include i debiti commerciali e le altre passività, ad esclusione delle passività finanziarie comprese nella voce "Debiti verso banche ed altri finanziatori". Tali passività vengono valutate utilizzando il metodo del costo ossia il fair value del corrispettivo pattuito nel corso della trattazione. Per i debiti commerciali e le altre passività non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per le loro misurazioni successive.

### ***Patrimonio netto***

#### **• Costi per operazioni sul capitale**

Gli oneri accessori per le operazioni di aumento di capitale sono esposti nel patrimonio netto in una apposita riserva.

### ***Ricavi e costi***

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti ed il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I ricavi derivanti dalla vendita di beni e servizi sono valutati al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante, tenuto conto di eventuali sconti e premi. Relativamente alla vendita di beni, il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente i rischi ed i benefici significativi connessi alla proprietà del bene stesso. In particolare, con riferimento alle vendite

---

di beni immobili, il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all'acquirente, corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto. Con riferimento agli affitti attivi derivanti da investimenti immobiliari, i ricavi sono contabilizzati a quote costanti lungo la durata dei contratti di locazione in essere alla data di chiusura del bilancio.

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza economica.

### ***Stock Options***

Il Gruppo riconosce benefici addizionali ad alcuni membri dell'alta dirigenza attraverso piani di partecipazione al capitale (piani di stock option). I piani di stock option in essere rientrano nella tipologia "cash settled" ovvero piani in cui il beneficiario riceve direttamente il controvalore monetario del beneficio derivante dall'esercizio teorico della stock option. Il fair value dell'opzione, rideterminato ad ogni chiusura, viene rilevato come costo a conto economico, tra i costi del personale, durante il periodo di maturazione del piano, con contropartita un debito nello stato patrimoniale.

### ***Interessi e oneri finanziari***

Per tutti gli strumenti finanziari valutati al costo ammortizzato e le attività finanziarie fruttifere, gli interessi attivi e passivi sono rilevati su base temporale utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costituzione o alla produzione di qualifying assets sono capitalizzati, così come richiesto dallo IAS 23.

### ***Imposte***

Le imposte correnti sul reddito sono determinate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza dell'esercizio. Il relativo debito, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, è rilevato nella situazione patrimoniale finanziaria nella voce "Imposte correnti". Le aliquote e la normativa fiscale utilizzata per calcolare le imposte correnti sono quelle vigenti o emanate alla data di chiusura del bilancio.

Le imposte differite sono calcolate applicando, alle differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali (cd. liability method), le aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'anno in cui tali attività si realizzeranno o tali passività si estingueranno, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio.

La voce "Imposte differite" accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali.

La voce "Imposte anticipate" accoglie le eventuali imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono riferibili all'esercizio in corso e sono contabilizzate qualora vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire il loro recupero.

Lo stanziamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali maturate è iscritto se vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire le perdite fiscali riportabili.

---

La contropartita economica dello stanziamento per imposte differite o anticipate trova collocazione alla voce "Imposte".

La capogruppo Industria e Innovazione, insieme alla sua controllata Red. Im, ha aderito al "consolidato fiscale nazionale" per il triennio 2010-2012, ai sensi degli artt. 117 e seguenti del TUIR, che consente di trasferire il reddito complessivo netto o la perdita fiscale delle singole società partecipanti in capo alla controllante (capogruppo), la quale determinerà un reddito imponibile unico del Gruppo Industria e Innovazione o un'unica perdita fiscale riportabile, come somma algebrica dei redditi e/o delle perdite, e, pertanto, iscriverà un unico debito o credito d'imposta nei confronti dell'Erario.

I costi, i ricavi, e le attività sono rilevati al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ad eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico. L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate o pagate all'Erario, è incluso nei crediti diversi o debiti diversi a seconda del segno del saldo.

#### ***Determinazione del fair value degli strumenti finanziari***

Il fair value degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di riferimento del bilancio. Il fair value di strumenti finanziari che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basate su una serie di metodi ed assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

#### ***Differenze cambio***

I ricavi e costi relativi ad operazioni in moneta estera sono iscritti al cambio corrente del giorno in cui l'operazione è compiuta. Le attività e passività monetarie in moneta estera sono convertite in Euro applicando il cambio corrente alla data di chiusura del periodo con imputazione dell'effetto nel conto economico complessivo. Le attività e passività non monetarie in moneta estera sono iscritte al cambio di rilevazione iniziale e valutate al costo.

#### ***Dividendi***

Sono rilevati quando sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data in cui avviene la delibera assembleare di distribuzione dei dividendi.

#### ***Utile per azione***

L'utile per azione base è determinato come rapporto tra il risultato del periodo di pertinenza del Gruppo attribuibile alle azioni ed il numero medio ponderato di azioni in circolazione nell'esercizio. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

#### ***Uso di stime***

La redazione del bilancio e delle relative note, in applicazione dei principi contabili internazionali, richiede l'effettuazione di valutazioni discrezionali e di stime contabili che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati

---

a consuntivo potrebbero differire dalle stime effettuate che si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle informazioni disponibili. Le stime sono utilizzate per la valutazione degli avviamenti, per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per la determinazione degli ammortamenti, per la determinazione delle svalutazioni di partecipazioni o beni, per il calcolo delle imposte e per gli altri accantonamenti per rischi ed oneri. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

### ***Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2010***

#### IFRS 3 - Aggregazioni aziendali (rivisto)

Tale revisione si colloca nell'ambito del progetto di convergenza con gli US GAAP ed ha come obiettivo l'armonizzazione del trattamento contabile delle aggregazioni aziendali. I principali cambiamenti rispetto alla versione precedente riguardano:

- la rilevazione a conto economico - quando sostenuti - dei costi relativi all'operazione di aggregazione aziendale (costi dei legali, advisor, periti, revisori e professionisti in genere);
- l'opzione di riconoscimento delle interessenze di minoranza a fair value (c.d. full goodwill); tale opzione può essere adottata per ogni singola operazione di aggregazione aziendale;
- particolare disciplina delle modalità di rilevazione delle acquisizioni a fasi (step acquisitions): in particolare, nel caso di acquisto di controllo di una società di cui si deteneva già un'interessenza di minoranza, si deve procedere alla valutazione a fair value dell'investimento precedentemente detenuto, rilevando gli effetti di tale adeguamento a conto economico;
- i corrispettivi potenziali (contingent consideration), cioè le obbligazioni dell'acquirente a trasferire attività aggiuntive od azioni al venditore nel caso in cui certi eventi futuri o determinate condizioni si verificano, devono essere riconosciuti e valutati a fair value alla data di acquisizione. Successive modifiche nel fair value di tali accordi sono normalmente riconosciute a conto economico.

Il Gruppo ha adottato la versione rivista del principio nella rilevazione dell'operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e il Gruppo Realty.

#### IAS 27 - Bilancio consolidato e separato (rivisto)

La revisione dell'IFRS 3 "Aggregazioni aziendali" ha comportato delle modifiche anche allo IAS 27 - Bilancio consolidato e separato, così riassumibili:

- modifiche nella compagine sociale di una controllata, che non comportino la perdita del controllo, si qualificano come transazioni sul capitale (equity transactions); in altri termini, la differenza tra prezzo pagato/incassato e quota di patrimonio netto acquistata/venduta deve essere riconosciuta nel patrimonio netto;
- in caso di perdita di controllo, ma di mantenimento di un'interessenza, tale interessenza deve essere valutata a fair value alla data in cui si verifica la perdita del controllo.

Il Gruppo ha considerato la versione rivista del principio nella predisposizione del bilancio consolidato.

---

Modifiche allo IAS 39 - Strumenti Finanziari: Rilevazione e Misurazione - designazione degli elementi coperti in una relazione di copertura (rivisto)

Tale modifica illustra e chiarisce ciò che può essere designato come elemento coperto in alcune situazioni particolari:

- designazione di un elemento coperto del tipo one-sided risk, ossia quando solo le variazioni di cash flow o di fair value al di sopra od al di sotto di un certo valore, anziché l'intera variazione, sono designate come elemento coperto;
- designazione dell'inflazione come elemento coperto.

Il Gruppo ha considerato la versione rivista del principio nella predisposizione del bilancio consolidato.

IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS (rivisto)

L'IFRS 1 è stato oggetto, nel corso del tempo, di numerose modifiche a seguito dell'emissione di nuovi standard o di modifiche a standard esistenti, che ne hanno compromesso la chiarezza. La revisione dell'IFRS 1 non ha portato a modifiche nella sostanza rispetto alla versione precedente, ma ne ha modificato la struttura.

Industria e Innovazione ha adottato la versione rivista del principio per la redazione del primo bilancio conforme agli IFRS.

IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni (rivisto)

Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire il trattamento contabile dei piani di stock option del tipo cash settled nel bilancio di una controllata, nel caso in cui il beneficio venga pagato al dipendente da parte della capogruppo o di un'altra entità del Gruppo diversa da quella in cui il dipendente presta servizio. Tali modifiche includono anche linee guida che in precedenza erano trattate nell'IFRIC 8 "Ambito di applicazione dell'IFRS 2" e nell'IFRIC 11 "IFRS 2 – Operazioni con azioni proprie e del Gruppo", che sono pertanto abrogate.

Il Gruppo ha considerato la versione rivista del principio nella predisposizione del bilancio consolidato.

"Improvements" agli IFRS (emessi dallo IASB nell'aprile 2009)

Nell'ambito del progetto avviato nel 2007, lo IASB ha emesso una serie di modifiche a 12 principi in vigore. Nella tabella seguente sono riassunti i principi e gli argomenti impattati da tali modifiche:

<b>IFRS</b>	<b>Argomento della modifica</b>
IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni	Ambito di applicazione dell'IFRS 2 e IFRS 3 rivisto
IFRS 5 - Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate	Disclosure relative ad attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita o attività operative cessate
IFRS 8 - Settori operativi	Disclosure relative alle attività dei settori operativi
IAS 1 - Presentazione del bilancio	Classificazione corrente / non corrente di strumenti convertibili
IAS 7 - Rendiconto finanziario	Classificazione dei costi relativi ad attività non rilevate in bilancio



IAS 17 - Leasing	Classificazione dei leasing relativi a terreni e fabbricati
IAS 18 - Ricavi	Definizione di caratteristiche utili a determinare se un'entità agisce in qualità di agente (ad es. non è esposta a rischi e benefici significativi associati alla transazione) oppure in proprio (ad es. è esposta a rischi e benefici significativi associati alla transazione)
IAS 36 - Riduzione di valore delle attività	Dimensione della cash generating unit per l'effettuazione del test di impairment sul goodwill
IAS 38 - Attività immateriali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche addizionali conseguenti alla revisione dell'IFRS 3</li> <li>• Misurazione del fair value di un'attività immateriale acquisita nell'ambito di un'aggregazione aziendale</li> </ul>
IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e Misurazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trattamento delle penali implicite per estinzione anticipata di prestiti come assimilate a dei derivati impliciti</li> <li>• Esenzione dall'ambito di applicazione dei contratti di aggregazione aziendale</li> <li>• Hedge accounting in caso di cash flow hedge</li> </ul>
IFRIC 9 - Rideterminazione del valore dei derivati impliciti	Ambito di applicazione dell'IFRIC 9 e IFRS 3 (rivisto)
IFRIC 16 - Coperture di un investimento netto in una gestione estera	Modifiche alle restrizioni sull'entità che può detenere strumenti di copertura

Il Gruppo ha adottato, laddove applicabili, le modifiche sopra riportate.

#### IFRIC 17 - Distribuzione di dividendi non cash agli azionisti

Tale interpretazione chiarisce che:

- i debiti per dividendi devono essere rilevati quando il dividendo è stato adeguatamente autorizzato e non più a discrezione dell'entità;
- i debiti per dividendi devono essere misurati al fair value dei net asset che verranno distribuiti;
- la differenza fra i dividendi pagati e il valore contabile dei net asset distribuiti deve essere rilevata in conto economico.

Tale interpretazione non ha impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

#### IFRIC 18 - Trasferimento di beni da parte dei clienti (Transfer of assets from customers)

Tale interpretazione, emessa nel mese di gennaio 2009, è particolarmente rilevante per le società operanti nel settore delle utilities e chiarisce i requisiti che devono essere rispettati nel caso vengano stipulati accordi in base ai quali un'entità riceve da parte di un cliente un bene che l'entità stessa usa per connettere il cliente ad una rete oppure per assicurare al cliente l'accesso continuativo alla fornitura di beni e servizi (come ad esempio la fornitura di elettricità, acqua o gas).

Tale interpretazione non è applicabile al bilancio consolidato del Gruppo.

---

***Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi ma non ancora entrati in vigore e/o omologati***

Come richiesto dallo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori, vengono di seguito indicati, e brevemente illustrati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ma non ancora entrati in vigore oppure non ancora omologati dall'Unione Europea e pertanto non applicabili.

Nessuno di tali principi è stato adottato dal Gruppo in via anticipata.

Modifiche all'IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS (rivisto) - esenzioni limitate all'informativa comparativa prevista dall'IFRS 7 in caso di prima adozione.

Tale modifica esenta dal fornire - in sede di prima adozione degli IFRS - i dati comparativi delle disclosure aggiuntive richieste dall'IFRS 7 relative alla misurazione del fair value e al rischio di liquidità.

Tali modifiche non sono ancora omologate dall'Unione Europea.

Modifiche allo IAS 32 - Strumenti finanziari: esposizione in bilancio – classificazione delle emissioni di diritti

Tali modifiche sono relative all'emissione di diritti – quali ad es. opzioni e warrants – denominati in una valuta diversa dalla valuta funzionale dell'emittente. In precedenza, tali emissioni di diritti erano rilevate come passività finanziarie derivate. Ora, se sono soddisfatte certe condizioni, è possibile classificare tali emissioni di diritti come strumenti di patrimonio netto indipendentemente dalla valuta in cui è denominato il prezzo di esercizio.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2009 (Regolamento CE n° 1293/2009) e si applicano a partire dal 1 gennaio 2011.

Tali modifiche non sono applicabili al bilancio consolidato del Gruppo.

IFRS 9 - Strumenti Finanziari

L'IFRS 9 rappresenta il completamento della prima delle tre fasi del progetto per la sostituzione dello IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e misurazione, avente come principale obiettivo quello di ridurre la complessità.

L'ambito di applicazione dell'IFRS 9 è stato ristretto alle sole attività finanziarie: per la classificazione e la valutazione delle passività finanziarie il riferimento rimane per il momento lo IAS 39.

Le principali novità introdotte dall'IFRS 9 sono così sintetizzabili:

- le attività finanziarie possono essere classificate in solo due categorie - al fair value oppure al costo ammortizzato. Scompaiono quindi le categorie dei loans and receivables, delle attività finanziarie disponibili per la vendita e delle attività finanziarie held to maturity. La classificazione all'interno delle due categorie avviene sulla base del modello di business dell'entità e sulla base delle caratteristiche dei flussi di cassa generati dalle attività stesse. Un'attività finanziaria è valutata al costo ammortizzato se entrambi i seguenti requisiti sono rispettati: il modello di business dell'entità prevede che l'attività finanziaria sia detenuta per incassare i relativi cash flow (quindi, in sostanza, non per realizzare profitti di trading) e le caratteristiche dei flussi di cassa dell'attività corrispondono unicamente al pagamento di capitale e interessi. In caso contrario, l'attività finanziaria deve essere misurata al fair value;

- 
- le regole per la contabilizzazione dei derivati incorporati sono state semplificate: non è più richiesta la contabilizzazione separata del derivato incorporato e dell'attività finanziaria che lo "ospita";
  - tutti gli strumenti rappresentativi di capitale – sia quotati che non quotati - devono essere valutati al fair value. Lo IAS 39 stabiliva invece che, qualora il fair value non fosse determinabile in modo attendibile, gli strumenti rappresentativi di capitale non quotati venissero valutati al costo;
  - l'entità ha l'opzione di presentare nel patrimonio netto le variazioni di fair value degli strumenti rappresentativi di capitale che non sono detenuti per la negoziazione, per i quali invece tale opzione è vietata. Tale designazione è ammessa al momento della rilevazione iniziale, può essere adottata per singolo titolo ed è irrevocabile. Qualora ci si avvalesse di tale opzione, le variazioni di fair value di tali strumenti non possono mai essere riclassificate dal patrimonio netto al conto economico. I dividendi invece continuano ad essere rilevati in conto economico;
  - l'IFRS 9 non ammette riclassifiche tra le due categorie di attività finanziarie se non nei rari casi in cui vi è una modifica nel modello di business dell'entità. In tal caso gli effetti della riclassifica si applicano prospetticamente;
  - l'informativa richiesta nelle note è stata adeguata alla classificazione ed alle regole di valutazione introdotte dall'IFRS 9.

Il processo di omologazione dell'IFRS 9, che entrerà in vigore a partire dal 1 gennaio 2013, è stato per ora sospeso.

#### IAS 24 - Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate (rivisto)

Lo IAS 24 (rivisto) semplifica i requisiti di informativa riguardanti le parti correlate dove sono presenti enti pubblici e fornisce una nuova definizione di parti correlate, semplificata e coerente.

Tale principio, che entrerà in vigore dal 1 gennaio 2011, non è ancora stato omologato dall'Unione Europea.

#### Modifiche all'IFRIC 14 – Pagamento anticipato dei requisiti minimi di finanziamento

Le modifiche all'IFRIC 14 disciplinano il caso raro in cui un'entità, soggetta a dei requisiti minimi di finanziamento relativi a piani a benefici definiti, effettui dei pagamenti anticipati per garantire tali limiti.

I benefici derivanti dai pagamenti anticipati possono essere rilevati come attività.

Le modifiche all'IFRIC 14, che entrerà in vigore dal 1 gennaio 2011, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea.

#### IFRIC 19 – Estinzione di passività finanziare mediante strumenti di capitale proprio

Tale interpretazione fornisce linee guida su come contabilizzare l'estinzione di una passività finanziaria mediante l'emissione di strumenti di capitale proprio (debt for equity swap), ossia quando un'entità rinegozia i termini di un debito con il proprio finanziatore il quale accetta di ricevere azioni dell'entità od altri strumenti di capitale proprio a estinzione – totale o parziale –del debito stesso.

L'interpretazione chiarisce che:

- le azioni emesse sono parte del corrispettivo pagato per estinguere la passività finanziaria;

- 
- le azioni emesse sono valutate a fair value. Nel caso in cui il fair value non possa essere determinato in maniera attendibile, le azioni emesse devono essere valutate in modo da riflettere il fair value della passività che viene estinta;
  - la differenza tra valore contabile della passività finanziaria oggetto di estinzione e la valutazione iniziale delle azioni emesse deve essere rilevata dall'entità nel conto economico del periodo.

Tale interpretazione, che entrerà in vigore dal 1 gennaio 2011, non è ancora stata omologata dall'Unione Europea.

## 3.2.2 Area di consolidamento

Il perimetro di consolidamento al 30 giugno 2010 è il seguente:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale in Euro (1)	% possesso		tramite
					diretto	indiretto	
Industria e Innovazione S.p.A.	Milano C.so Italia ,13	- holding - immobiliare - sviluppo progetti settore energetico	31.12	76.602.596,10			
<b>società controllate consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale</b>							
Red. Im S.r.l.	Milano C.so Italia ,13	- immobiliare	31.12	50.000,00	100%		
Dasix Land S.A.	Barcellona (Spagna) Prat de Llobregat	- immobiliare	31.12	3.006,00		100%	Red. Im S.r.l.
Coll'Energia S.r.l.	Milano C.so Italia ,13	- sviluppo progetti settore energetico	31.12	40.000,00	70%		
<b>società collegate consolidate secondo il metodo del patrimonio netto</b>							
Reno de Medici S.p.A.	Milano Via Durini,16	- industriale	31.12	185.122.487,06	9,07%		
RCR Cristalleria Italiana S.p.A.	Colle di Val d'Elsa (SI) Loc. Catarelli	- industriale	31.12	3.485.524,31	32,87%		

(1) Capitale sociale versato al data del 30 giugno 2010

Il perimetro di consolidamento di Industria e Innovazione, a seguito dell'integrazione con il Gruppo Realty, include Red. Im, di cui Industria e Innovazione detiene il 100% e Dasix Land S.L. detenuta interamente tramite la controllata Red. Im. I dati economici di Red. Im e Dasix Land S.L. concorrono al risultato economico del Gruppo al 30 giugno 2010 per il periodo dal 1 gennaio 2010 al 30 giugno 2010 in quanto ci si è avvalsi della facoltà, prevista dall'IFRS 3 (rivisto), di anticipare la data effettiva di acquisizione dal momento che gli effetti di tale anticipazione sono risultati non materiali.

E' stata inoltre inclusa nel perimetro di consolidamento la società controllata Coll'Energia S.r.l., detenuta al 70% da Industria e Innovazione e al 30% dalla collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A., a partire dal 30 giugno 2010, data della sua costituzione.

Le società collegate Reno de Medici S.p.A. e RCR Cristalleria Italiana S.p.A., già detenute da Industria e Innovazione, sono consolidate secondo il metodo del patrimonio netto.

---

## 3.2.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2010

### PREMESSA

In questa sede si ricorda, per un più agevole confronto con i dati del periodo precedente, che il significativo incremento delle poste patrimoniali e reddituali è prevalentemente imputabile all'aggregazione aziendale tra Industria e Innovazione ed il Gruppo Realty.

In merito si segnala che:

- laddove ritenuto necessario, nelle tabelle di dettaglio relative alla situazione patrimoniale - finanziaria, è stata inserita una voce "Acquisizione a seguito di aggregazioni aziendali" che include l'apporto del Gruppo Realty in seguito all'aggregazione aziendale alla data del 1° gennaio 2010;
- la comparazione dei dati economici risulta scarsamente significativa in quanto l'esercizio in corso risente dell'aggregazione aziendale con il Gruppo Realty e conseguentemente, in alcuni casi, sono stati commentati esclusivamente i dati relativi al primo semestre 2010.

### A. AGGREGAZIONE AZIENDALE DEL GRUPPO REALTY

#### *Descrizione dell'operazione e rappresentazione contabile*

Il progetto di fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty, si inserisce nel contesto di un percorso di integrazione societaria le cui linee guida erano state definite nell'ambito di un Protocollo di Intesa sottoscritto in data 28 settembre 2009 tra le società partecipanti. In termini generali il progetto di integrazione prevedeva:

- (i) Offerta Pubblica di Acquisto ("**OPA**") volontaria e totalitaria, annunciata da Industria e Innovazione in data 28 settembre 2009 e promossa in data 19 ottobre 2009, su tutte le azioni di Realty che non fossero dalla stessa già possedute, e non finalizzata al de-listing, ad un prezzo di Euro 2,51/az.;
- (ii) sul presupposto del successo dell'Offerta, la fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty.

Alla data di inizio del periodo di adesione all'OPA, Industria e Innovazione possedeva n. 6.097.387 azioni Realty pari al 24,65% del capitale sociale della stessa.

L'offerta si è chiusa in data 18 dicembre 2009 ed ha apportato n. 8.825.967 azioni di Realty, pari ad un ulteriore 35,69% del capitale sociale; alla data di chiusura dell'Offerta, pertanto, Industria e Innovazione deteneva n. 14.923.354 azioni, pari al 60,34% del capitale sociale di Realty. L'efficacia dell'OPA, e conseguentemente l'acquisizione del controllo da parte di Industria e Innovazione, si è realizzata successivamente, in data 29 gennaio 2010, con l'approvazione del progetto di fusione da parte dell'Assemblea Straordinaria di Realty. Il Gruppo Realty risulta pertanto consolidato integralmente a partire dal 1 gennaio 2010. La retrodatazione contabile del consolidamento è stata effettuata in accordo con la

---

specifica previsione dell'IFRS 3 (rivisto) che consente di anticipare la data effettiva di acquisizione purché gli effetti di tale anticipazione siano non materiali.

Successivamente, Realty, in data 15 aprile 2010, ha incorporato, sotto il profilo civilistico e mediante fusione inversa, Industria e Innovazione. Tuttavia, poiché, per effetto del rapporto di concambio applicato, i soci di Industria e Innovazione hanno acquisito la maggioranza dei diritti di voto di Realty, tale operazione è stata trattata contabilmente, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale (IFRS 3– Aggregazioni aziendali (rivisto)), come fusione diretta.

Per effetto di quanto sopra esposto:

- Realty, pur essendo legalmente la società incorporante, viene trattata contabilmente come l'acquisita;
- viceversa, Industria e Innovazione, legalmente società incorporata, viene trattata, nell'ottica della prevalenza della sostanza sulla forma dell'operazione, come la società acquirente.

In funzione dell'operazione suddetta e dell'impostazione contabile prevista dagli IFRS, il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010, è così costituito:

- situazione patrimoniale finanziaria consolidata di Industria e Innovazione e del Gruppo Realty al 30 giugno 2010;
- conto economico complessivo consolidato costituito dal conto economico complessivo di Industria e Innovazione e del Gruppo Realty dal 1 gennaio 2010 al 30 giugno 2010.

I dati comparativi di Industria e Innovazione, predisposti in base ai principi contabili internazionali, sono così costituiti:

- situazione patrimoniale finanziaria individuale di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) al 31 dicembre 2009;
- conto economico complessivo individuale di Industria e Innovazione (intesa come l'incorporante contabile) dal 1 gennaio 2009 al 30 giugno 2009;
- rendiconto finanziario individuale di Industria e Innovazione dal 1 gennaio 2009 al 30 giugno 2009.

#### ***Entità partecipanti all'aggregazione aziendale***

Le entità facenti parte dell'aggregazione aziendale sono: Industria e Innovazione in qualità di entità acquirente, Realty e le sue controllate Red. Im e Dasix Land S.L. in qualità di entità acquisite.

#### ***Fair value delle attività e passività acquisite***

Il fair value delle attività e delle passività acquisite coincide essenzialmente con i valori del bilancio consolidato del Gruppo Realty al 31 dicembre 2009 e riportati nella tabella sottostante.

<b>FAIR VALUE ATTIVITA' E PASSIVITA' ACQUISITE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Fair Value</b>	<b>Book Value</b>
Immobilizzazioni materiali	46	46
Investimenti immobiliari	33.223	33.223
Altre Immobilizzazioni immateriali	22	22
Partecipazioni in altre imprese	20.627	20.627
Strumenti derivati	2	2
Imposte anticipate	146	146
Altri crediti non correnti	14.189	14.189
Rimanenze	10.000	10.000
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.638	9.638
Disponibilità liquide	15.957	15.957
Debiti finanziari	(25.601)	(25.601)
Debiti commerciali e altri debiti	(2.448)	(2.448)
Imposte differite	(1.501)	(1.501)
<b>Totale</b>	<b>74.300</b>	<b>74.300</b>

In particolare si segnala che: (i) gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value ai sensi dello IAS 40; (ii) le partecipazioni in altre imprese, non essendo il fair value ragionevolmente determinabile e attendibile, sono valutate al costo eventualmente rettificato per perdite di valore; (iii) i crediti non correnti ed i debiti finanziari sono valutati al costo ammortizzato e (iv) le rimanenze sono state opportunamente rettificate per allinearne il valore al valore di mercato.

### **Costo dell'aggregazione aziendale**

Il costo dell'aggregazione aziendale, pari ad Euro 69.920 migliaia, è stato determinato come la somma tra il corrispettivo versato per l'acquisto del 35,69% del capitale sociale di Realty nell'ambito dell'OPA, il fair value alla data di acquisizione dell'interessenza precedentemente detenuta nell'acquisita e il fair value alla data di acquisizione della partecipazione di minoranza nell'acquisita.

<b>Costo dell'aggregazione aziendale</b> (dati in Euro migliaia)	
Fair value alla data di acquisizione dell'interessenza precedentemente detenuta in Realty Vailog S.p.A. (24,65%)	18.317
Corrispettivo versato per l'acquisto del 35,69% del capitale sociale di Realty Vailog S.p.A. nell'ambito dell'OPA	22.135
Fair value alla data di acquisizione dell'interessenza dei minority (39,66%)	29.468
<b>Totale</b>	<b>69.920</b>

Il fair value dell'interessenza precedentemente detenuta da Industria e Innovazione in Realty, nonché il fair value dell'interessenza dei minority sono stati valutati sulla base del valore del patrimonio netto consolidato



---

del Gruppo Realty al 1 gennaio 2010. Si segnala che non è emersa alcuna plusvalenza o minusvalenza dalla valutazione al fair value della quota di Realty già detenuta da Industria e Innovazione.

I costi accessori all'operazione, pari complessivamente ad Euro 1.980 migliaia nel 2010, sono stati rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono stati sostenuti in accordo con quanto previsto dall'IFRS 3 (rivisto).

### **Confronto tra costo e fair value**

Dal confronto tra il costo dell'aggregazione aziendale, al netto dei costi accessori all'operazione, e il fair value delle attività e delle passività acquisite è emerso un avviamento negativo (badwill), pari ad Euro 4.380 migliaia, che è stato rilevato a conto economico quale componente positiva di reddito.

<b>CONFRONTO TRA COSTO DELL'AGGREGAZIONE AZIENDALE E FAIR VALUE</b> (dati in Euro migliaia)	
Patrimonio netto contabile acquisito al 1 gennaio 2010 e coincidente con il fair value alla stessa data	74.300
Costo dell'aggregazione aziendale	69.920
<b>Badwill rilevato a conto economico</b>	<b>4.380</b>

L'avviamento negativo che si è generato per effetto del perfezionamento dell'aggregazione aziendale è coerente con il fatto che il costo sostenuto da Industria e Innovazione per acquisire il controllo di Realty, pur evidenziando un congruo premio sui corsi di borsa medi dei titoli Realty (avuto riguardo ai 12 mesi antecedenti l'annuncio dell'OPA), è risultato inferiore sia al patrimonio netto consolidato contabile per azione di Realty (come desunto dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2009, la più recente disponibile alla data dell'annuncio), sia alla valutazione del capitale economico della stessa, come determinato dall'esperto indipendente allo scopo nominato dal proprio Consiglio di Amministrazione con riferimento alla medesima data.

### **B. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Ammontano ad Euro 727 migliaia (Euro 117 migliaia al 31 dicembre 2009). Di seguito si riporta la movimentazione avvenuta nel corso del primo semestre 2010.

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Immobili</b>	<b>Impianti e Macchinari</b>	<b>Attrezzature Ind.li e Commerciali</b>	<b>Altri beni</b>	<b>Immobilizzazio ni in corso</b>	<b>Totale</b>
Costo storico	-	-	-	118	-	118
Fondo ammortamento	-	-	-	(1)	-	(1)
<b>Valore netto al 31.12.2009</b>	-	-	-	<b>117</b>	-	<b>117</b>
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	-	-	-	46	-	46
Incrementi	-	-	-	623	-	623
Decrementi	-	-	-	-	-	-
Riclassificazione costo	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	-	-	-	(59)	-	(59)
Utilizzo f.do ammortamento	-	-	-	-	-	-
Riclassificazione f.do ammortamento	-	-	-	-	-	-
Costo storico	-	-	-	792	-	792
Fondo ammortamento	-	-	-	(65)	-	(65)
<b>Valore netto al 30.6.2010</b>	-	-	-	<b>727</b>	-	<b>727</b>

Il saldo relativo all'esercizio precedente e gli incrementi dell'anno sono principalmente relativi a costi sostenuti per la ristrutturazione della sede della società che presentano i requisiti richiesti per la capitalizzazione ai sensi dello IAS 16.

La voce "Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali" fa riferimento alle immobilizzazioni acquisite a seguito dell'integrazione con il Gruppo Realty, principalmente composte da mobili, arredi per ufficio, macchine elettroniche e apparecchi mobili.

### **C. INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Gli investimenti immobiliari sono stati acquisiti in seguito all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty ed includono attivi immobiliari per Euro 20.723 migliaia relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora di proprietà della controllata Red.Im ed Euro 12.500 migliaia relativi all'immobile di proprietà in Arluno. Tali attività sono valutate al fair value, come consentito dallo IAS 40, sulla base di perizie svolte da esperti indipendenti.

<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2009</b>	<b>Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Variazione di fair value</b>	<b>30.6.2010</b>
Proprietà Magenta - Boffalora	-	20.723	-	-	20.723
Immobile Arluno	-	12.500	-	50	12.550
<b>Totale</b>	-	<b>33.223</b>	-	<b>50</b>	<b>33.273</b>

Al 30 giugno 2010, si è provveduto ad adeguare il fair value relativo all'immobile di Arluno al corrispondente valore di mercato. Il fair value relativo alla Proprietà Magenta-Boffalora non ha subito adeguamenti in quanto il valore di mercato al 30 giugno 2010 risulta in linea con il valore di mercato al 31 dicembre 2009.

Sulla Proprietà Magenta-Boffalora sono iscritte ipoteche di primo e di secondo grado, per un controvalore pari a Euro 40.000 migliaia a favore di Intesa San Paolo S.p.A. quali garanzie del finanziamento a medio - lungo termine concesso alla controllata Red.Im. Tale finanziamento al 30 giugno 2010 residua per Euro 16.648 migliaia.

Sull'immobile di Arluno risulta iscritta ipoteca di primo grado pari ad Euro 16.200 migliaia a garanzia del mutuo ipotecario fondiario di Euro 9.000 migliaia concesso dal Credito Artigiano.

Si segnala, inoltre, che l'immobile di Arluno e la Proprietà Magenta-Boffalora, nel corso del primo semestre 2010 hanno generato ricavi da locazione rispettivamente per Euro 654 migliaia ed Euro 33 migliaia.

#### D. ATTIVITA' IMMATERIALI

Ammontano a Euro 916 migliaia (Euro 217 migliaia al 31 dicembre 2009) e risultano così dettagliate.

ATTIVITA' IMMATERIALI (dati in Euro migliaia)	Attività immateriali in via di sviluppo	Licenze software	Diritti brev Ind.li	Concessioni e autorizzazioni	Altre	Totale
Costo storico	217	-	-	-	-	217
Fondo ammortamento	-	-	-	-	-	-
<b>Valore netto al 31.12.2009</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217</b>
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	-	22	-	-	-	22
Incrementi	630	49	4	-	-	683
Decrementi	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	-	(6)	-	-	-	(6)
Utilizzo f.do ammortamento	-	-	-	-	-	-
Costo storico	847	77	4	-	-	928
Fondo ammortamento	-	(12)	-	-	-	(12)
<b>Valore netto al 30.6.2010</b>	<b>847</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>916</b>

Le attività immateriali in via di sviluppo fanno riferimento a costi sostenuti per lo sviluppo di progetti nel settore delle energie rinnovabili, e sono principalmente relativi a costi per consulenze esterne legate alla progettazione della prima centrale alimentata a biomasse.

La voce "Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali" fa riferimento alle licenze software acquisite a seguito dell'integrazione con il Gruppo Realty.

#### E. PARTECIPAZIONI VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Ammontano a Euro 14.009 migliaia (Euro 33.295 migliaia al 31 dicembre 2009) il cui dettaglio è riportato di seguito.

PARTECIPAZIONI VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO (dati in Euro migliaia)	Quota posseduta al 30.6.2010	31.12.2009	Incrementi	Decrementi	Variazione nella quota di pertinenza del patrimonio netto della partecipata	30.6.2010
Realty Vaillog S.p.A.	0,00%	18.317	22.135	(40.452)	-	-
Reno de Medici S.p.A.	9,07%	13.981	-	-	28	14.009
RCR Cristalleria Italiana S.p.A.	32,87%	997	-	-	(997)	-
<b>Totale</b>		<b>33.295</b>	<b>22.135</b>	<b>(40.452)</b>	<b>(969)</b>	<b>14.009</b>

L'incremento della partecipazione in Realty, pari ad Euro 22.135 migliaia, è relativo alle azioni acquisite nell'ambito dell'Offerta Pubblica di Acquisto ("OPA") volontaria e totalitaria annunciata e promossa da Industria e Innovazione nel corso del quarto trimestre 2009. In particolare sono state apportate all'OPA n. 8.825.967 azioni di Realty, che, unitamente alle n. 6.097.387 (pari al 24,65%) già detenute da Industria e Innovazione, hanno fatto sì che Industria e Innovazione, al 29 gennaio 2010 (data di efficacia dell'OPA), detenesse una partecipazione in Realty pari al 60,34%. In seguito all'acquisizione del controllo ed alla successiva operazione di fusione, la partecipazione in Realty è stata eliminata.

La variazione nel valore della partecipazione detenuta in Reno de Medici S.p.A. fa esclusivamente riferimento alla variazione nella quota di pertinenza del patrimonio netto per effetto del risultato del periodo e delle altre voci del conto economico complessivo per un importo pari ad Euro 28 migliaia.

Si segnala che Reno de Medici S.p.A. è stata considerata una “partecipazione in società collegate” in quanto, Industria e Innovazione, pur non possedendo il 10% dei voti esercitabili in Assemblea, esercita un’influenza notevole, ai sensi dello IAS 28, in considerazione dell’adesione al Patto di Sindacato nonché dal fatto che Industria e Innovazione e Reno de Medici S.p.A. presentano membri comuni nei propri Consigli di Amministrazione.

Con riferimento alla partecipazione nella società quotata Reno de Medici S.p.A., il valore di mercato rappresentato dalla quotazione di borsa al 30 giugno 2010 risulta inferiore al valore di iscrizione a bilancio per Euro 7.418 migliaia. Tale differenza non può però essere considerata come una perdita di valore sia considerando i valori patrimoniali sopra evidenziati, sia considerando che il titolo Reno De Medici S.p.A. presenta un ridotto volume di scambi, e quindi una scarsa liquidità, che rende poco significative le quotazioni di Borsa.

Si segnala che le azioni rappresentanti l’intera partecipazione detenuta in Reno de Medici S.p.A. sono state costituite in pegno a favore di MPS Capital Services a garanzia del finanziamento da quest’ultimo concesso ad Industria e Innovazione.

Con riferimento alla partecipazione in RCR Cristalleria Italiana S.p.A., si segnala che il valore della partecipazione è stato azzerato al 30 giugno 2010, in quanto la quota di pertinenza di Industria e Innovazione della perdita registrata nel primo semestre 2010 dalla società collegata risulta eccedente rispetto al valore contabile della partecipazione al 30 giugno 2010.

La partecipazione in RCR Cristalleria Italiana S.p.A. è costituita in pegno a favore di Alerion Clean Power a garanzia del finanziamento in essere.

## F. PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Il saldo della voce “Partecipazioni in altre imprese” è pari ad Euro 38.475 migliaia (Euro 17.877 migliaia al 31 dicembre 2009).

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE (dati in Euro migliaia)	Quota posseduta al 30.6.2010	31.12.2009	Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	Decrementi	30.6.2010
Mediapason S.p.A.	17,84%	9.022	-	-	9.022
Compagnia Italiana Energia S.p.A.	10,00%	5.000	-	-	5.000
Officine CST S.p.A.	10,00%	1.504	-	-	1.504
Banca MB S.p.A.	3,57%	2.351	-	-	2.351
400 Fifth Avenue Holding S.p.A.	20,86%	-	19.548	-	19.548
Eurozone Capital S.A.	17,60%	-	1.050	-	1.050
Efigestioni SGR S.p.A.	-	-	29	(29)	-
<b>Totale</b>		<b>17.877</b>	<b>20.627</b>	<b>(29)</b>	<b>38.475</b>

Gli incrementi del periodo, pari ad Euro 20.627 migliaia, fanno riferimento all’acquisizione delle partecipazioni in 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., in Eurozone Capital S.A. ed in Efigestioni SGR S.p.A. in liquidazione già detenute da Realty, a seguito dell’aggregazione aziendale. Si segnala che in data 5 maggio

2010, l'Assemblea degli Azionisti di Efigestioni SGR S.p.A. ha approvato il bilancio finale di liquidazione della società ed il relativo piano di riparto che ha attribuito ad Industria e Innovazione la corrispondente quota di patrimonio netto, pari ad Euro 31 migliaia, mediante distribuzione delle disponibilità liquide di fine liquidazione con la realizzazione di una plusvalenza pari ad Euro 2 migliaia.

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE (dati in Euro migliaia)	Sede	capitale sociale	patrimonio netto al 31.12.2009	risultato al 31.12.2009	Quota posseduta	Quota di patrimonio netto di pertinenza	30.6.2010
Mediapason S.p.A.	Milano	8.800	21.549	(2.322)	17,84%	3.844	9.022
Compagnia Italiana Energia S.p.A.	Torino	3.568	4.131	562	10,00%	413	5.000
Officine CST S.p.A.	Roma	120	1.976	544	10,00%	198	1.504
Banca MB S.p.A. (*)	Milano	105.000	93.870	(6.594)	3,57%	3.351	2.351
400 Fifth Avenue Holding S.p.A.	Varese	78.704	78.709	(71)	20,86%	16.419	19.548
Eurozone Capital S.A.	Barcellona (Spagna)	6.324	3.349	(2.384)	17,60%	589	1.050
<b>Totale</b>						<b>24.814</b>	<b>38.475</b>

(\*) dati relativi all'ultimo bilancio consolidato disponibile al 31 dicembre 2008

I maggiori valori di carico delle partecipazioni in Mediapason S.p.A., Compagnia Italiana Energia S.p.A. ed Officine CST S.p.A. rispetto alla corrispondente quota di patrimonio netto sono attribuibili agli avviamenti e/o agli attivi rilevati in sede di acquisizione e risultano supportati dal parere predisposto dall'esperto indipendente ai fini della determinazione del rapporto di concambio nell'ambito dell'operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e il Gruppo Realty.

Per quanto riguarda la partecipazione in 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. si segnala che la differenza tra il valore di carico iscritto in bilancio e la quota di patrimonio netto di pertinenza è giustificata dai plusvalori latenti dei patrimoni immobiliari delle sue controllate.

Per quanto riguarda la partecipazione in Eurozone Capital S.A. il maggiore valore di carico risulta confermato dai risultati preliminari per l'esercizio 2010.

Con riferimento a Banca MB S.p.A., banca di investimento attiva in tre aree strategiche d'affari (Capital Market, Investment Banking e Wealth Management), si segnala che, in data 8 luglio 2009, su proposta di Banca d'Italia, la stessa è stata sottoposta alla procedura di amministrazione straordinaria, ai sensi degli artt. 70, comma 1, lett. a) e 98 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, per presunte irregolarità nelle procedure di gestione. Banca MB S.p.A. prosegue la sua attività sotto la conduzione da parte degli organi straordinari che operano con la supervisione di Banca d'Italia, tenuto conto che, in base alle informazioni attualmente disponibili, la qualità degli attivi della banca non è oggetto di particolari perplessità.

Il valore di carico della partecipazione è stato allineato, già in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2009, alla corrispondente quota di patrimonio netto sulla base dell'ultimo bilancio disponibile (bilancio consolidato al 31 dicembre 2008) pari ad Euro 3.351 migliaia; tale valore è stato poi svalutato ulteriormente, per un importo pari ad Euro 1.000 migliaia, per tener conto dei tempi di realizzo dell'investimento realisticamente non brevi considerazione stante lo stato di amministrazione straordinaria della società. Al 30 giugno 2010, in assenza di una situazione patrimoniale e finanziaria della banca successiva al 31 dicembre 2008, non si è proceduto ad effettuare ulteriori svalutazioni della partecipazione in considerazione del fatto che, sulla base delle informazioni disponibili, la procedura di amministrazione straordinaria sta procedendo in linea con gli obiettivi di ristrutturazione organizzativa della banca.

Si segnala che le azioni di Compagnia Italiana Energia S.p.A. sono state interamente costituite in pegno a favore di MPS Capital Services a garanzia del finanziamento concesso.

Le partecipazioni in Mediapason S.p.A., Officine CST S.p.A. e Banca MB S.p.A. sono costituite in pegno a favore di Alerion Clean Power a garanzia del finanziamento in essere.

#### **G. STRUMENTI DERIVATI**

Lo strumento derivato in essere al 30 giugno 2010, ed acquisito in seguito all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty, è rappresentato da un unico contratto di Interest Rate Cap, acceso dalla controllata Red. Im in relazione al finanziamento in essere con Intesa San Paolo S.p.A., il cui fair value ammonta al 30 giugno 2010 a Euro 0,3 migliaia. Di seguito si riporta la movimentazione avvenuta nel corso del primo semestre 2010.

<b>Fair value al 31 dicembre 2009</b>	-
Acquisizione a seguito di aggregazioni aziendali	2
Variazione del fair value	(2)
<b>Fair value al 30 giugno 2010</b>	-

Lo strumento derivato in essere al 30 giugno 2010 non ha intento speculativo. La variazione del fair value del contratto è stata imputata interamente nella voce "oneri finanziari" in quanto il fair value è legato esclusivamente al time value dello strumento.

#### **H. IMPOSTE ANTICIPATE**

Le imposte anticipate ammontano ad Euro 145 migliaia e sono relative a differenze temporanee tra i valori contabili e i valori fiscalmente riconosciuti di alcune voci del bilancio. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota HH. "Imposte".

#### **I. ALTRI CREDITI (ATTIVITA' NON CORRENTI)**

Gli altri crediti classificati tra le attività non correnti, ammontano ad Euro 14.423 migliaia e sono interamente relativi a crediti acquisiti in seguito all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty.

<b>ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE (ATTIVITA' NON CORRENTI)</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Credito verso Piovesana Holding S.p.A.	5.075	-
<b>Totale</b>	<b>5.075</b>	-

Il credito verso Piovesana Holding S.p.A. è relativo al saldo del corrispettivo pattuito per la cessione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica avvenuta nel terzo trimestre 2009. Il credito, in scadenza al 30 giugno 2012, risulta assistito da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario ed al 30 giugno 2010, è comprensivo degli interessi maturati a far data dalla cessione della partecipazione, pari ad Euro 75 migliaia.

<b>ALTRI CREDITI VERSO ALTRI (ATTIVITA' NON CORRENTI)</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Credito verso Parval S.r.l.	5.548	-
Credito verso Eurozone Capital S.A.	3.249	-
Credito verso 400 Fifth Realty LLC	551	-
<b>Totale</b>	<b>9.348</b>	<b>-</b>

Il credito verso Parval è relativo al saldo del corrispettivo pattuito per la cessione del 100% del capitale sociale di Vailog avvenuta nel quarto trimestre 2009. Il credito, in scadenza al 30 settembre 2012, risulta assistito da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario. Tale credito, al 30 giugno 2010, è stato attualizzato al fine di stornare gli interessi impliciti fino alla data di scadenza in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

Il credito verso Eurozone Capital S.A. è relativo al prestito partecipativo, fruttifero di interessi, concesso da Industria e Innovazione (già Realty) in qualità di socio.

Il credito verso 400 Fifth Realty LLC, società controllata da 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., è relativo al versamento in escrow, pari ad USD 675 migliaia, a titolo di caparra in seguito alla conclusione di un accordo preliminare per l'acquisto del 44° piano del Setai Building ad un prezzo pari ad Euro 13.500 migliaia.

Si segnala che i crediti verso Piovesana Holding S.p.A. e verso Parval sono stati ceduti in garanzia del finanziamento concesso da MPS Capital Services.

## **J. RIMANENZE**

Le rimanenze in essere al 30 giugno 2010 sono state acquisite in seguito all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty e sono relative alla Proprietà San Cugat della società controllata Dasix Land S.L..

Si evidenzia che il valore acquisito è esposto al netto delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti, per complessivi Euro 6.393 migliaia, al fine di tener conto della particolare congiuntura economica e dello stato di incertezza che ha caratterizzato il mercato degli immobili ad uso residenziale in Spagna.

<b>RIMANENZE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2009</b>	<b>Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali</b>	<b>Decrementi</b>	<b>30.6.2010</b>
Proprietà San Cugat	-	10.000	(2.198)	7.802
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>(2.198)</b>	<b>7.802</b>

I decrementi dell'esercizio, sono relativi alle vendite, realizzate nel mese di giugno 2010, di n. 8 appartamenti e delle rispettive pertinenze per un valore complessivo di Euro 2.449 migliaia con la realizzazione di un margine netto positivo pari ad Euro 177 migliaia.

In adempimento alla raccomandazione Consob DEM/9017965, si riporta il seguente dettaglio del patrimonio immobiliare sulla base della modalità di contabilizzazione e dei debiti correlati.

<b>PATRIMONIO IMMOBILIARE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>Criterio di contabilizzazione</b>	<b>Commenti</b>
Proprietà Magenta - Boffalora	20.723	fair value	valore di iscrizione non superiore al valore di perizia redatta da esperto indipendente al 30 giugno 2010
Immobile Arluno	12.550	fair value	valore di iscrizione non superiore al valore di perizia redatta da esperto indipendente al 30 giugno 2010
<b>TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIARI AL FAIR VALUE</b>	<b>33.273</b>		
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	7.802	costo	valore di iscrizione pari al valore di presumibile realizzo
<b>TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIARI AL COSTO</b>	<b>7.802</b>		

<b>PATRIMONIO IMMOBILIARE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>Debito Finanziario</b>				
		<b>Importo residuo</b>	<b>Ente finanziatore</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Garanzie prestate</b>	<b>Scadenza</b>
Proprietà Magenta - Boffalora	20.723	16.648	Intesa San Paolo	Mutuo ipotecario - fondiario	Ipoteca su proprietà	30.06.2011
Immobile Arluno	12.550	9.000	Credito Artigiano	Mutuo ipotecario - fondiario	Ipoteca su immobile	30.06.2018
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	7.802	-	-	-	-	-

#### **K. CREDITI COMMERCIALI (ATTIVITA' CORRENTI)**

I crediti commerciali, al 30 giugno 2010, ammontano ad Euro 2.290 migliaia e risultano così composti:

- Euro 2.261 migliaia relativi alle vendite di parte della Proprietà San Cugat interamente incassati nel corso del mese di luglio;
- Euro 29 migliaia relativi a locazioni attive sugli immobili di proprietà della controllata Red. Im.

#### **L. ALTRI CREDITI (ATTIVITA' CORRENTI)**

Gli altri crediti, al 30 giugno 2010, ammontano ad Euro 3.652 migliaia (Euro 273 migliaia al 31 dicembre 2009).

<b>ALTRI CREDITI VERSO ALTRI (ATTIVITA' CORRENTI)</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Crediti vs Erario	1.337	234
Crediti tributari correnti	648	27
Crediti finanziari vs altri a breve termine	1.586	-
Crediti vs enti previdenziali	1	-
Risconti attivi	56	-
Altri crediti	24	12
<b>Totale</b>	<b>3.652</b>	<b>273</b>

I crediti verso l'erario, pari ad Euro 1.337 migliaia, sono principalmente costituiti dal credito IVA della capogruppo Industria e Innovazione, pari ad Euro 989 migliaia, e dal credito IVA della controllata Red. Im pari ad Euro 329 migliaia.

I crediti tributari correnti sono composti per Euro 570 migliaia dal credito IRES della capogruppo (già Realty) relativo all'esercizio precedente e per Euro 78 migliaia dal credito IRAP della controllata Red. Im e relativo all'esercizio 2008.



I crediti finanziari a breve termine, pari ad Euro 1.586 migliaia, sono relativi al credito vantato verso Vailog dalla controllata Red. Im (acquisito in seguito all'aggregazione aziendale), relativo alla cessione di terreni rientranti nell'attività di riqualificazione delle aree di proprietà in Magenta avvenuta nel corso del 2007. Tali crediti sono stati interamente incassati alla scadenza pattuita nel mese di luglio 2010.

#### **M. PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 52.035 migliaia. Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto sono relative agli effetti dell'aggregazione aziendale tra Industria e Innovazione e il Gruppo Realty rilevata in conformità dell'IFRS3 (rivisto) ed al risultato complessivo di periodo negativo per Euro 3.298 migliaia.

L'aggregazione aziendale e la successiva fusione inversa per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty, hanno generato i seguenti effetti sul patrimonio netto consolidato, in particolare:

- incremento del capitale sociale per un importo pari ad Euro 35.703 migliaia dovuto a:
  - (i) redistribuzione ed assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni Realty rivenienti dal patrimonio netto di Industria e Innovazione secondo il seguente rapporto di cambio: n. 333 azioni Realty prive di valore nominale espresso ogni n. 1.000 azioni Industria e Innovazione del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna possedute, senza conguagli in denaro;
  - (ii) annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio netto di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty nel contesto della fusione per Euro 4.262 migliaia e così più precisamente da Euro 80.865 migliaia ad Euro 76.603 migliaia;
- rilevazione di un disavanzo da fusione pari ad Euro 14.793 migliaia.

Il capitale sociale, pari ad Euro 76.603 migliaia al 30 giugno 2010, risulta composto da n. 23.428.826 azioni prive di valore nominale. Il prospetto seguente riporta la riconciliazione tra il numero di azioni in circolazione all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

<b>N. azioni Industria e Innovazione al 1.1.2010</b>	<b>40.900.000</b>
annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale della ex Industria e Innovazione	(40.900.000)
redistribuzione ed assegnazione agli azionisti dell'ex Industria e Innovazione delle azioni Realty al netto dell'annullamento senza concambio	13.619.700
rilevazione delle azioni detenute dai minority conseguente all'aggregazione aziendale	9.809.126
<b>N. azioni Industria e Innovazione al 30.6.2010</b>	<b>23.428.826</b>

---

Nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, l'operazione di aggregazione aziendale è stata rappresentata attraverso l'annullamento dell'intero patrimonio netto di Industria e Innovazione, la ricostituzione del patrimonio netto consolidato del Gruppo Realty e la rilevazione degli effetti derivanti dall'operazione stessa, al fine di rendere maggiormente comprensibile agli utilizzatori del bilancio il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato di periodo del Gruppo con il patrimonio netto ed il risultato del periodo della capogruppo .

Si segnala, infine, che, tenuto conto che la capitalizzazione di Borsa del Titolo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010 (pari a circa Euro 40.930 migliaia) risulta inferiore al patrimonio netto consolidato alla stessa data, si è proceduto ad analizzare se vi fossero degli indicatori di impairment tali da giustificare la necessità di assoggettare ad impairment test tutte le attività valutate al costo. Ad esito di tale analisi, la società non ha rilevato il peggioramento di nessuno degli indicatori di impairment, così come elencati dallo IAS 36 par. 12. Si segnala che gli impairment test sono stati effettuati, con esito positivo, per il Gruppo Realty in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2009, e per Industria e Innovazione in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

#### **N. IMPOSTE DIFFERITE**

Le imposte differite passive, al 30 giugno 2010, ammontano ad Euro 1.538 migliaia e sono interamente relative alla differenza tra il valore civilistico e fiscale della Proprietà Magenta – Boffalora dovuta al fatto che tale proprietà, in quanto investimento immobiliare, è valutata al fair value ai sensi dello IAS 40.

#### **O. FONDO T.F.R.**

Il Fondo per il Trattamento di Fine Rapporto ammonta ad Euro 46 migliaia. L'incremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 39 migliaia, è principalmente riconducibile all'integrazione con il Gruppo Realty.

Si segnala che il Gruppo, al 30 giugno 2010, ha in forza 13 dipendenti, di cui 1 dirigente, 3 quadri di cui uno part-time, 7 impiegati e 2 collaboratori.

Il numero medio dei dipendenti dell'esercizio 2010 per categoria, ed il raffronto con l'esercizio precedente sono riportati nella tabella seguente.

	<b>N. medio esercizio corrente</b>	<b>N. medio esercizio precedente</b>
Dirigenti	1	-
Quadri	2,5	1
Impiegati	7	1
Collaboratori	2	0
<b>Totale</b>	<b>12,5</b>	<b>2</b>

---

**P. DEBITI COMMERCIALI (PASSIVITA' CORRENTI)**

I debiti commerciali al 30 giugno 2010 ammontano ad Euro 2.090 migliaia. Il significativo incremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 1.446 migliaia, è dovuto in parte all'integrazione con il Gruppo Realty ed in parte al progressivo sviluppo delle attività nel settore delle energie rinnovabili con il sostenimento dei relativi costi sia per l'effettuazione di investimenti sia per le attività più propriamente di ricerca.

I debiti commerciali verso parti correlate, pari ad Euro 100 migliaia, sono relativi a debiti commerciali verso Alerion Clean Power (Euro 73 migliaia) per attività di finance ed office management fornite nel corso del primo trimestre 2010 e verso la collegata Reno de Medici S.p.A. (Euro 27 migliaia) per consulenze tecniche.

**Q. ALTRI DEBITI (PASSIVITA' CORRENTI)**

Gli altri debiti al 30 giugno 2010 ammontano ad Euro 952 migliaia (Euro 158 migliaia al 31 dicembre 2009).

<b>ALTRI DEBITI (PASSIVITA' CORRENTI)</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Acconti e caparre	12	-
Debiti vs dipendenti	84	14
Debiti vs enti previdenziali	51	24
Debiti vs Erario	225	36
Risconti passivi	20	-
Debiti verso amministratori	370	82
Altri debiti correnti	190	2
<b>Totale</b>	<b>952</b>	<b>158</b>

L'incremento negli altri debiti è essenzialmente riconducibile all'integrazione tra Industria e Innovazione ed il Gruppo Realty. In particolare si segnala che, a seguito delle deliberazioni dell'Assemblea del 28 aprile 2010 di Industria e Innovazione (già Realty), il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione è passato da n.8 al 31 dicembre 2009 a n.18 al 30 giugno 2010. Il numero dei medio dei dipendenti è passato da n. 2 a n. 12,5.

**R. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2010 è negativa per Euro 43.042 migliaia (negativa per Euro 25.117 migliaia al 31 dicembre 2009).

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Cassa	3	1
Disponibilità liquide	8.299	5.896
<b>A. Disponibilità liquide</b>	<b>8.302</b>	<b>5.897</b>
Crediti finanziari verso altri	1.586	-
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1.586</b>	<b>-</b>
Debiti finanziari verso parti correlate	195	-
Debiti finanziari verso altri	16.648	-
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>16.843</b>	<b>-</b>
<b>D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)</b>	<b>(6.955)</b>	<b>5.897</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	5.075	-
Crediti finanziari verso altri	9.348	-
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>14.423</b>	<b>-</b>
Debiti finanziari verso parti correlate	41.510	31.014
Debiti finanziari verso altri	9.000	-
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>50.510</b>	<b>31.014</b>
<b>G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)</b>	<b>(36.087)</b>	<b>(31.014)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (D + G)</b>	<b>(43.042)</b>	<b>(25.117)</b>

## Liquidità

Il saldo delle disponibilità liquide al 30 giugno 2010, è pari ad Euro 8.302 migliaia. La tabella sottostante riporta la movimentazione delle disponibilità liquide nel periodo in esame.

<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre 2009</b>	<b>5.897</b>
Liquidità netta acquisita a seguito di aggregazioni aziendali	15.957
Incasso Parval II tranche per cessione Vailog	9.600
Versamento a Vailog per acquisto immobile Arluno	(3.200)
Rimborso parziale finanziamento Alerion Clean Power S.p.A.	(15.142)
Erogazione Mutuo MPS al netto degli oneri per la stipula e la rinegoziazione	23.154
Acquisto quote Realty Vailog in ambito OPA	(22.135)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	(3.625)
Altre fonti (impieghi)	(2.204)
<b>Disponibilità liquide al 30 giugno 2010</b>	<b>8.302</b>

Le entrate del semestre sono principalmente relative alle seguenti operazioni:

- apporto di disponibilità liquide da parte del Gruppo Realty, per un importo pari ad Euro 15.957 migliaia, a seguito dell'aggregazione aziendale;
- incasso, in data 29 marzo 2010, da Parval della seconda tranche del corrispettivo pattuito a fronte della cessione Vailog, per un importo pari ad Euro 9.600 migliaia e contestuale versamento di Euro 3.205 migliaia a Vailog quale parte del prezzo di acquisto dell'immobile di Arluno;

- 
- erogazione, da parte di MPS Capital Services, di un finanziamento, per un importo pari ad Euro 24.920 migliaia, a breve termine per l'effettuazione dell'OPA, successivamente rinegoziato a lungo termine per il rifinanziamento della predetta linea a breve e/o la copertura delle eventuali necessità di cassa della capogruppo.

Tra le principali uscite del periodo si segnalano:

- acquisto del 35,69% del capitale sociale di Realty nell'ambito dell'OPA ad un prezzo di Euro 2,51 per azione, con un esborso complessivo pari ad Euro 22.135 migliaia;
- uscita di cassa relativa agli altri oneri non ricorrenti correlati all'operazione di aggregazione aziendale e sostenuti nel corso degli esercizi 2009 e 2010 per un importo complessivo pari ad Euro 3.625 migliaia;
- rimborso parziale anticipato del finanziamento verso Alerion Clean Power S.p.A. per un importo pari a complessivi Euro 15.142 migliaia.

Con riferimento alle altre fonti e impieghi, il saldo netto negativo, pari ad Euro 2.204 migliaia, è principalmente relativo agli investimenti effettuati nel periodo per i progetti di ricerca e sviluppo nel settore delle energie rinnovabili, nonché al sostenimento dei costi di struttura.

Si segnala che le disponibilità liquide includono un saldo di conto corrente creditorio di Euro 3.000 migliaia, su cui è presente un contratto di pegno a garanzia del finanziamento concesso da MPS Capital Services. Il saldo creditorio può essere utilizzato solo se funzionale al Piano di Investimenti del Gruppo, previa verifica da parte dell'Istituto di Credito ed in via residuale rispetto alle altre disponibilità liquide.

#### **Crediti finanziari correnti**

I crediti finanziari correnti, al 30 giugno 2010, sono pari ad Euro 1.586 migliaia e sono relativi al credito vantato verso Vailog dalla controllata Red. Im, ed acquisito in seguito all'aggregazione aziendale, relativo alla cessione di terreni nel corso dell'esercizio 2007, nell'ambito dell'attività di riqualificazione delle aree di proprietà site in Magenta. Tale credito è stato interamente incassato alla scadenza pattuita nel mese di luglio 2010.

Si segnala che, a seguito dell'aggregazione aziendale, il Gruppo Realty aveva apportato ulteriori crediti finanziari verso Parval, per un importo netto pari ad Euro 6.400 migliaia, che sono stati regolarmente incassati in data 29 marzo 2010 come descritto nel paragrafo precedente.

#### **Debiti finanziari correnti**

I debiti finanziari correnti, pari ad Euro 16.843 migliaia, sono relativi, per Euro 16.648 migliaia al finanziamento a medio lungo termine concesso da Intesa San Paolo S.p.A. alla controllata Red. Im, ed in scadenza al 30 giugno 2011 e per Euro 195 migliaia al debito per interessi maturati nel periodo sul finanziamento in essere con MPS Capital Services. Il valore nominale del finanziamento con Intesa San Paolo S.p.A., valutato con la metodologia del costo ammortizzato, è pari ad Euro 16.750 migliaia. A garanzia del finanziamento risultano iscritte ipoteche sui beni della società per complessivi Euro 40.000 migliaia.

---

### **Crediti finanziari non correnti**

I crediti finanziari non correnti, pari ad Euro 14.423, sono stati acquisiti in seguito all'aggregazione aziendale e sono relativi a:

- Euro 5.075 migliaia al credito vantato da Industria e Innovazione (già Realty) verso Piovesana Holding S.p.A. quale saldo per la cessione del 100% di Adriatica Turistica avvenuta nel terzo trimestre 2009. Il credito, in scadenza al 30 giugno 2012, risulta assistito da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario. Al 30 giugno 2010, tale credito è comprensivo della quota di interessi maturata a far data della cessione della partecipazione pari ad Euro 75 migliaia;
- Euro 5.548 migliaia al credito vantato da Industria e Innovazione (già Realty) verso Parval quale saldo per la cessione del 100% di Vailog avvenuta nel quarto trimestre 2009. Il credito, in scadenza al 30 settembre 2012, risulta assistito da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito. Tale credito, al 30 giugno 2010, è stato attualizzato al fine di stornare gli interessi impliciti fino alla data di scadenza;
- Euro 3.249 migliaia al prestito partecipativo fruttifero di interessi concesso da Industria e Innovazione (già Realty) alla partecipata Eurozone Capital S.A.;
- Euro 551 migliaia al versamento in escrow, pari a USD 675 migliaia, alla 400 Fifth Realty LLC, società controllata da 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., quale caparra per l'acquisto del 44° piano del Setai Building di New York.

Si segnala che i crediti verso Piovesana Holding S.p.A. e Parval sono stati ceduti in garanzia a favore di MPS Capital Services, a garanzia del finanziamento concesso.

### **Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari non correnti, al 30 giugno 2010, ammontano ad Euro 50.510 migliaia e risultano così composti:

- per Euro 24.648 migliaia al finanziamento a lungo termine concesso da MPS Capital Services in scadenza il 15 aprile 2015. Il valore nominale di tale finanziamento, valutato con la metodologia del costo ammortizzato, è pari ad Euro 25.000 migliaia. Il finanziamento è assistito dalle seguenti garanzie reali: il pegno sulle partecipazioni detenute da Industria e Innovazione in Reno de Medici S.p.A. e CIE S.p.A., il pegno sul saldo creditorio di conto corrente di Euro 3.000 migliaia, la cessione in garanzia dei crediti finanziari a lungo termine verso Piovesana Holding S.p.A. e Parval;
- per Euro 16.862 migliaia al debito residuo del vendor's loan concesso da Alerion Clean Power ed in scadenza il 31 dicembre 2011. Il finanziamento è assistito dal pegno sulle partecipazioni detenute in RCR Cristalleria Italiana S.p.A., Mediapason S.p.A., Banca MB S.p.A. ed Officine CST S.p.A.;
- per Euro 9.000 migliaia al mutuo ipotecario concesso dal Credito Artigiano ed in scadenza al 30 giugno 2018. A garanzia del finanziamento risultano iscritte ipoteche sui beni della società per complessivi Euro 16.200 migliaia.

## Finanziamenti in essere al 30 giugno 2010

Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato risultano in essere finanziamenti per un valore complessivo pari a Euro 67.158 migliaia.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2010:

FINANZIAMENTI (dati in Euro migliaia)	Società	Ultima Scadenza	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 60 mesi	Totale
Intesa San Paolo Mutuo ipotecario - fondiario	Red. Im S.r.l.	30.06.2011	16.648	-	-	16.648
Credito Artigiano Mutuo ipotecario - fondiario	Industria e Innovazione S.p.A.	30.06.2018	-	4.640	4.360	9.000
<b>Totale</b>			<b>16.648</b>	<b>4.640</b>	<b>4.360</b>	<b>25.648</b>

FINANZIAMENTI DA PARTI CORRELATE (dati in Euro migliaia)	Società	Ultima Scadenza	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 60 mesi	Totale
Finanziamento MPS Capital Services	Industria e Innovazione S.p.A.	15.04.2015	-	24.648	-	24.648
Finanziamento Alerion Clean Power S.p.A.	Industria e Innovazione S.p.A.	31.12.2011	-	16.862	-	16.862
<b>Totale</b>			<b>-</b>	<b>41.510</b>	<b>-</b>	<b>41.510</b>

Per quanto riguarda le ipoteche iscritte sui beni di proprietà delle società del Gruppo, e le altre garanzie concesse sui finanziamenti in essere, si rimanda ai commenti di cui ai precedenti paragrafi.

Il mutuo ipotecario - fondiario che la controllata Red. Im ha in essere con Intesa San Paolo, alla data del 30 giugno 2010, rispetta il previsto indice finanziario di controllo, soggetto a verifica semestrale, in base al quale il rapporto fra debito residuo in linea capitale della Tranche A (oggi ridotto a Euro 12.750 migliaia) ed il valore di mercato dei cespiti garantiti deve risultare non superiore all'80%.

Il finanziamento in essere con MPS Capital Services prevede il rispetto di taluni parametri finanziari da calcolarsi sulla base della posizione finanziaria netta. Tali parametri sono soggetti a verifica annuale. Si segnala che al 30 giugno 2010 i parametri finanziari definiti per l'esercizio 2010 risultano rispettati.

### AA. RICAVI

I ricavi del periodo, pari ad Euro 3.136 migliaia, sono relativi alla vendita di parte della Proprietà San Cugat (Euro 2.449 migliaia) ed agli affitti attivi percepiti sull'immobile di Arluno e sugli immobili di proprietà della controllata Red. Im, rispettivamente per Euro 654 migliaia ed Euro 33 migliaia di cui Euro 10 migliaia verso la collegata Reno de Medici S.p.A.. Tali ricavi si sono generati interamente a seguito dell'aggregazione aziendale con il Gruppo Realty.

### BB. ALTRI RICAVI

Gli altri ricavi, il cui saldo è pari ad Euro 10 migliaia, sono relativi a rimborsi assicurativi ottenuti dalla controllata Red. Im per danni occorsi sulla Proprietà Magenta-Boffalora e coperti da polizza assicurativa.

### CC. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI FINITI

La variazione delle rimanenze, pari ad Euro 2.198 migliaia, è relativa allo scarico delle rimanenze relative alla Proprietà San Cugat in seguito alle vendite, realizzate nel mese di giugno, di n. 8 appartamenti e delle rispettive pertinenze.

#### DD. VARIAZIONE DEL FAIR VALUE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La variazione del fair value degli investimenti immobiliari, pari ad Euro 50 migliaia, è relativa alla rivalutazione dell'immobile di Arluno, ai sensi dello IAS 40, effettuata sulla base di perizia redatta da esperti indipendenti.

#### EE. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

I costi per materie prime e servizi, al 30 giugno 2010, sono pari ad Euro 1.008 migliaia (Euro 195 migliaia al 30 giugno 2009) e risultano così dettagliati:

<b>COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI VERSO PARTI CORRELATE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Costi per materie prime e servizi verso parti correlate	41	28
<b>Totale</b>	<b>41</b>	<b>28</b>

I costi verso parti correlate sono relativi per Euro 25 migliaia a servizi di consulenza tecnica forniti da Reno de Medici S.p.A. e per Euro 16 migliaia a servizi amministrativi e fiscali forniti da Alerion Clean Power nel corso del primo trimestre 2010.

<b>COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Affitti e noleggi	167	26
Manutenzioni e utenze	101	2
Assicurazioni	28	-
Consulenze	294	102
Compenso società di revisione	48	23
Compenso Collegio Sindacale	77	3
Compenso Organo di Controllo	35	-
Spese generali amministrative	89	5
Acquisto materie prime	7	-
Altri	121	6
<b>Totale</b>	<b>967</b>	<b>167</b>

Il significativo incremento dei costi per servizi è imputabile in parte all'aggregazione aziendale con il Gruppo Realty, che ha comportato l'integrazione di un nuovo business con i relativi costi, ed un ampliamento della struttura societaria, in parte allo sviluppo ed al consolidamento delle attività di ricerca e sviluppo nel settore delle energie rinnovabili, proprie di Industria e Innovazione, con un incremento degli investimenti in attività di ricerca (non capitalizzabili in base ai principi contabili internazionali).

#### FF. COSTO DEL PERSONALE

Ammonta al 30 giugno 2010 ad Euro 922 migliaia (Euro 290 migliaia al 30 giugno 2009).



<b>COSTI DEL PERSONALE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Consiglio di Amministrazione	431	204
Costo del personale	491	86
<b>Totale</b>	<b>922</b>	<b>290</b>

L'incremento dei costi del personale è essenzialmente riconducibile all'integrazione tra Industria e Innovazione ed il Gruppo Realty. In particolare si segnala che, a seguito delle deliberazioni dell'Assemblea del 28 aprile 2010 di Industria e Innovazione (già Realty), il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione è passato da n. 8 al 31 dicembre 2009 a n.18 al 30 giugno 2010. Il numero dei medio dei dipendenti è passato da n. 2 a n. 12,5.

Con riferimento al Piano di Stock Option in essere in Industria e Innovazione (già Realty) si segnala che, in conseguenza dell'operazione di integrazione che lo ha reso non più rispondente alla nuova struttura del Gruppo, gli Amministratori destinatari vi hanno rinunciato. Conseguentemente il debito in essere al 31 dicembre 2009, pari ad Euro 34 migliaia è stato interamente rilasciato a conto economico a riduzione dei costi del personale.

#### **GG. ALTRI COSTI OPERATIVI**

<b>ALTRI COSTI OPERATIVI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Imposte indirette relative all'acquisto immobile di Arluno	511	-
Credito IVA indetraibile	563	-
ICI	88	-
Altri costi operativi	77	4
<b>Totale</b>	<b>1.239</b>	<b>4</b>

Gli altri costi operativi, il cui saldo al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 1.239 migliaia, risultano principalmente composti dalle imposte indirette relative all'acquisto dell'immobile di Arluno, quali imposte ipotecarie e catastali ed oneri notarili, ed il saldo del credito IVA indetraibile che deriva principalmente dall'applicazione al credito IVA di Industria e Innovazione (già Realty) del meccanismo del pro-rata in conseguenza dell'attività prevalente di holding finanziaria esercitata nel corso dell'esercizio precedente.

#### **HH. ONERI NON RICORRENTI**

Gli oneri non ricorrenti, al 30 giugno 2010, ammontano ad Euro 1.980 migliaia e sono relativi agli oneri correlati all'operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e il Gruppo Realty quali principalmente oneri per consulenze legali e finanziarie e servizi di attestazione legati all'operazione.

#### **II. AVVIAMENTO NEGATIVO (badwill)**

Come più ampiamente descritto nel paragrafo "A. Aggregazione aziendale del Gruppo Realty", dal confronto tra il costo dell'aggregazione aziendale, al netto dei costi accessori all'operazione, e il fair value delle attività

e delle passività acquisite è emerso un avviamento negativo pari ad Euro 4.380 migliaia, che è stato rilevato a conto economico in accordo con quanto previsto dall'IFRS 3 (rivisto).

## JJ. AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti del periodo ammontano ad Euro 65 migliaia (Euro zero migliaia al 30 giugno 2009) e risultano così composti:

<b>AMMORTAMENTI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(59)	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	(6)	-
<b>Totale</b>	<b>(65)</b>	-

L'incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto in parte alle immobilizzazioni acquisite in seguito all'operazione di aggregazione aziendale ed in parte agli investimenti effettuati nel periodo.

## KK. PROVENTI FINANZIARI

Al 30 giugno 2010, i proventi finanziari ammontano ad Euro 412 migliaia (Euro 78 migliaia al 31 dicembre 2009).

<b>PROVENTI FINANZIARI VERSO PARTI CORRELATE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Proventi finanziari vs parti correlate	50	-
<b>Totale</b>	<b>50</b>	-

I proventi finanziari verso parti correlate sono relativi agli interessi attivi maturati sul credito verso Piovesana Holding S.p.A..

<b>PROVENTI FINANZIARI VERSO ALTRI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Proventi finanziari da altre imprese	147	-
Interessi attivi vs altre imprese	34	78
Utili su cambi	82	-
Altri proventi finanziari	99	-
<b>Totale</b>	<b>362</b>	<b>78</b>

I proventi finanziari risultano composti:

- per Euro 147 migliaia dagli interessi attivi maturati sul prestito partecipativo concesso ad Eurozone Capital S.A.;
- per Euro 34 migliaia dagli interessi attivi maturati su conti correnti bancari della capogruppo;

- per Euro 99 migliaia dalla valutazione dei crediti della capogruppo verso Parval con il metodo del costo ammortizzato.

Gli utili su cambi, classificati nelle altre componenti del conto economico complessivo e pari ad Euro 82 migliaia, sono relativi alla conversione del credito in USD verso la società 400 Fifth Realty LLC al cambio di fine periodo.

## LL. ONERI FINANZIARI

Al 30 giugno 2010, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 2.931 migliaia (Euro 1.073 migliaia al 30 giugno 2009).

<b>ONERI FINANZIARI VERSO PARTI CORRELATE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Oneri finanziari da parti correlate	(2.470)	(1.073)
<b>Totale</b>	<b>(2.470)</b>	<b>(1.073)</b>

Gli oneri finanziari verso parti correlate, pari ad Euro 2.470 migliaia, sono relativi:

- per Euro 1.262 migliaia agli oneri finanziari maturati sul finanziamento a breve termine stipulato con MPS Capital Services dei quali Euro 1.126 migliaia relativi agli oneri per la stipula dello stesso ed Euro 136 migliaia agli interessi passivi maturati fino alla data dell'estinzione e della successiva rinegoziazione. Gli oneri per la stipula del finanziamento sono stati interamente imputati a conto economico in conseguenza dell'estinzione anticipata del finanziamento e della sua successiva rinegoziazione;
- per Euro 218 migliaia agli interessi passivi maturati sul nuovo finanziamento a lungo termine stipulato con MPS Capital Services in data 15 aprile 2010 comprensivi degli oneri finanziari derivanti dalla contabilizzazione secondo la metodologia del costo ammortizzato pari ad Euro 23 migliaia;
- per Euro 990 migliaia agli interessi passivi maturati sul finanziamento concesso da Alerion Clean Power.

Il saldo al 30 giugno 2009 era interamente relativo agli interessi passivi maturati sul finanziamento verso Alerion Clean Power; il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto ai rimborsi anticipati effettuati nel corso del primo semestre 2010.

<b>ONERI FINANZIARI VERSO ALTRI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Oneri finanziari da banche	(459)	-
Oneri da strumenti derivati	(2)	-
<b>Totale</b>	<b>(461)</b>	<b>-</b>

Gli oneri finanziari da banche, pari ad Euro 459 migliaia, sono relativi per Euro 339 migliaia agli interessi passivi maturati sul finanziamento concesso da Intesa San Paolo S.p.A. alla controllata Red. Im comprensivi degli oneri finanziari derivanti dalla contabilizzazione secondo la metodologia del costo ammortizzato pari ad

Euro 48 migliaia, e per Euro 120 migliaia agli interessi passivi maturati sul mutuo ipotecario concesso dal Credito Artigiano e acceso a fronte dell'acquisto dell'immobile di Arluno.

#### **MM. PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI**

Il saldo netto dei proventi ed oneri da partecipazioni al 30 giugno 2010, comprensivo della quota iscritta nelle altre componenti di conto economico complessivo, è negativo per Euro 904 migliaia (negativo per Euro 3.597 migliaia al 31 dicembre 2009).

<b>PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
<b>Proventi da partecipazioni</b>		
Proventi da partecipazioni in altre imprese	63	-
Plusvalenze da alienazione partecipazioni	2	-
Reno de Medici S.p.A. - quota di risultato di società collegate e delle altre voci di conto economico complessivo (utile)	28	-
Realty Vailog S.p.A. - quota di risultato di società collegate e delle altre voci di conto economico complessivo (utile)	-	6
<b>Totale</b>	<b>93</b>	<b>6</b>
<b>Oneri da partecipazioni</b>		
RCR Cristalleria Italiana S.p.A. - quota di risultato di società collegate e delle altre voci di conto economico complessivo (perdita)	(997)	(3.544)
Reno de Medici S.p.A. - quota di risultato di società collegate e delle altre voci di conto economico complessivo (perdita)	-	(59)
<b>Totale</b>	<b>(997)</b>	<b>(3.603)</b>
<b>Totale</b>	<b>(904)</b>	<b>(3.597)</b>

I proventi da partecipazioni al 30 giugno 2010 risultano composti:

- per Euro 63 migliaia, ai dividendi corrisposti dalla partecipata Officine CST S.p.A.;
- per Euro 2 migliaia alla plusvalenza realizzata sulla partecipazione detenuta in Efigestioni SGR S.p.A.. In data 5 maggio 2010, l'Assemblea degli Azionisti di Efigestioni SGR S.p.A. ha approvato il bilancio finale di liquidazione ed il relativo piano di riparto. La plusvalenza è originata dalla differenza positiva tra il patrimonio netto assegnato ad Industria e Innovazione nell'ambito del piano di riparto ed il valore di carico della partecipazione in bilancio;
- per Euro 28 migliaia dalla quota di risultato e delle altre componenti del conto economico complessivo della società collegata Reno de Medici S.p.A..

Gli oneri da partecipazioni al 30 giugno 2010 sono relativi alla quota di risultato della società collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A. fino a concorrenza del valore contabile della partecipazione al 31 dicembre 2009.

#### **NN. IMPOSTE**

Le imposte al 30 giugno 2010 ammontano ad Euro 38 migliaia (Euro zero migliaia al 30 giugno 2009) e sono così costituite:

<b>IMPOSTE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Imposte correnti	-	-
Imposte differite	(38)	-
<b>Totale</b>	<b>(38)</b>	-

La capogruppo Industria e Innovazione, insieme alla sua controllata Red. Im, ha aderito al “consolidato fiscale nazionale” per il triennio 2010-2012, ai sensi degli artt. 117 e seguenti del TUIR.

<b>IMPOSTE ANTICIPATE (DIFFERITE)</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2009</b>	<b>Incrementi a seguito di aggregazioni aziendali</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>30.6.2010</b>
Imposte anticipate	-	146	107	(108)	145
Imposte differite Proprietà Magenta-Boffalora	-	(1.501)	(37)	-	(1.538)
<b>TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE/(DIFFERITE)</b>	-	<b>(1.355)</b>	<b>70</b>	<b>(108)</b>	<b>(1.393)</b>

Le “imposte anticipate” attengono principalmente agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali. Le “imposte differite” sono interamente relative alla differenza tra il valore civilistico e fiscale della Proprietà Magenta – Boffalora dovuta al fatto che tale proprietà, in quanto investimento immobiliare, è valutata al fair value ai sensi dello IAS 40.

Al 30 giugno 2010, il Gruppo Industria e Innovazione non ha rilevato le imposte anticipate sulle perdite fiscali pregresse e sugli oneri accessori all’aumento di capitale, per un importo complessivo pari ad Euro 12.073 migliaia, stante la difficoltà a stabilire con un ragionevole grado di certezza le tempistiche di recuperabilità delle stesse.

La tabella seguente riporta il dettaglio delle perdite pregresse suddivise per scadenza.

<b>SCADENZA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>perdite fiscali</b>	<b>oneri accessori aumenti di capitale</b>
2010	2.142	441
2011	1.807	441
2012	-	21
2013	61	21
2014	4.664	-
2015	2.474	-
<b>totale</b>	<b>11.148</b>	<b>925</b>

#### **OO. IMPEGNI E GARANZIE CONCESSI A TERZI**

Si riportano qui di seguito gli impegni e le garanzie prestate dal Gruppo Industria e Innovazione, nei confronti di terzi al 30 giugno 2010:

- i) fideiussione assicurativa per Euro 2.700 migliaia emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni S.p.A., nell’interesse di Red. Im con coobbligazione di Industria e Innovazione (già Realty) e Vailog, a

---

favore del Comune di Magenta (MI) a garanzia delle obbligazioni assunte verso quest'ultimo dalla stessa Red. Im per la realizzazione di opere di urbanizzazione in relazione al Complesso Magenta;

- ii) fideiussione bancaria per Euro 123 migliaia emessa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A., nell'interesse della capogruppo a favore della Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - in qualità di gestore di CLOE, Fondo Uffici - a titolo di deposito a garanzia delle obbligazioni contrattuali derivanti dal contratto di locazione relativo agli uffici della società in Milano, Corso Italia 13;
- iii) opzione per la vendita concessa da Industria e Innovazione (già Realty) a Residenza Borgo di Agognate S.r.l. (per effetto di scissione già Borgo S.r.l., società controllata da Vailog) – da eseguirsi al 30 settembre 2012 – di una o più unità immobiliari a destinazione residenziale per complessivi massimi 1.000 mq valorizzati ad Euro 2.000 per mq di superficie lorda di pavimento che la stessa Residenza Borgo di Agognate S.r.l. S.r.l. svilupperà entro la suddetta data nel comune di Agognate (NO). L'eventuale esecuzione del contratto di vendita dell'immobile è prevista per il 30 settembre 2012, subordinatamente al pagamento, da parte di Parval, della Terza Tranche di Prezzo per l'acquisto della partecipazione nella Vailog.

Si rammenta, infine, che le garanzie prestate dal Gruppo relative ai finanziamenti in essere al 30 giugno 2010 sono state descritte nelle apposite note di commento.

## **PP. INFORMATIVA DI SETTORE**

Un settore operativo è una componente di un'entità che intraprende attività imprenditoriali generatrici di ricavi e costi (compresi i ricavi e costi riguardanti operazioni con altri settori della medesima entità), i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale operativo della società ai fini dell'adozione di decisioni in merito alle risorse da allocare al settore e della valutazione dei risultati e per la quale sono disponibili informazioni di bilancio separate.

Il Gruppo, nell'esercizio 2010, a seguito dell'integrazione tra Industria e Innovazione e il Gruppo Realty, ha operato nei seguenti settori operativi:

- "sviluppo di progetti nel settore energetico" con particolare riferimento alle energie rinnovabili, tramite l'ottimizzazione e/o lo sviluppo di nuove tecnologie che permettano un uso più razionale ed efficiente dell'energia;
- "holding di partecipazioni" con particolare riferimento all'assunzione di partecipazioni, alla compravendita, alla permuta, al possesso, alla gestione ed al collocamento di titoli pubblici e privati;
- "sviluppo industriale" tramite interventi di riqualificazione urbanistica di aree industriali.

Lo "sviluppo di progetti nel settore energetico" è stato considerato un settore operativo anche se non ha ancora generato ricavi in quanto attività in fase di avviamento, come consentito dall'IFRS8 – Settori Operativi.

<b>ATTIVITA' E PASSIVITA'</b> (dati in Euro migliaia)	<b>sviluppo immobiliare</b>	<b>sviluppo energetico</b>	<b>holding di partecipazioni</b>	<b>attività e passività comuni</b>	<b>consolidato 30.06.2010</b>
Immobilizzazioni materiali	-	-	-	727	727
Investimenti immobiliari	33.273	-	-	-	33.273
Attività immateriali	-	847	-	69	916
Partecipazioni in altre imprese	20.597	-	17.877	-	38.475
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	-	-	14.009	-	14.009
Rimanenze	7.802	-	-	-	7.802
Crediti commerciali e altri	18.299	-	-	2.066	20.365
Altre attività	-	-	-	145	145
Disponibilità liquide	-	-	-	8.302	8.302
<b>Totale attività di settore</b>	<b>79.971</b>	<b>847</b>	<b>31.886</b>	<b>11.309</b>	<b>124.014</b>
Debiti commerciali e altri	735	378	-	1.929	3.042
Imposte differite	1.538	-	-	-	1.538
Fondo TFR	-	-	-	46	46
<b>Totale passività di settore</b>	<b>2.273</b>	<b>378</b>	<b>-</b>	<b>1.975</b>	<b>4.626</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori	25.648	-	16.862	24.843	67.353
Patrimonio netto	-	-	-	52.035	52.035
<b>Totale passività e patrimonio netto consolidati</b>	<b>27.921</b>	<b>378</b>	<b>16.862</b>	<b>78.853</b>	<b>124.014</b>

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>sviluppo immobiliare</b>	<b>sviluppo energetico</b>	<b>holding di partecipazioni</b>	<b>ricavi e costi comuni</b>	<b>consolidato 30.06.2010</b>
Ricavi	3.136	-	-	-	3.136
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	50	-	-	-	50
Altri ricavi	10	-	-	-	10
<b>Ricavi totali</b>	<b>3.196</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.196</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(2.198)	-	-	-	(2.198)
Costi operativi ricorrenti	(642)	(273)	-	(1.689)	(2.603)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	-	-	-	(1.980)	(1.980)
Oneri per l'acquisto dell'immobile di Arluno	(566)	-	-	-	(566)
Awramento negativo	-	-	-	4.380	4.380
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(210)</b>	<b>(273)</b>	<b>-</b>	<b>711</b>	<b>229</b>
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	(65)	(65)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(210)</b>	<b>(273)</b>	<b>-</b>	<b>646</b>	<b>164</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	(163)	-	(990)	(1.448)	(2.601)
Proventi (Oneri) da partecipazioni	-	-	(952)	65	(887)
Imposte	-	-	-	(38)	(38)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(373)</b>	<b>(273)</b>	<b>(1.942)</b>	<b>(775)</b>	<b>(3.362)</b>
Altri utili (perdite) al netto dell'effetto fiscale	82	-	(18)	-	64
<b>Utile (perdita) complessivo</b>	<b>(291)</b>	<b>(273)</b>	<b>(1.960)</b>	<b>(775)</b>	<b>(3.298)</b>

## 3.2.4 Politica di gestione dei rischi finanziari

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo e viene svolta centralmente dalla capogruppo che definisce le categorie di rischio e per ciascun tipo di transazione e/o strumento, ne indica le modalità e limiti operativi. Il Gruppo è esposto al rischio di mercato, al rischio di credito ed al rischio di liquidità.

Le principali passività finanziarie del Gruppo comprendono i debiti verso banche ed altri finanziatori, i debiti commerciali e gli altri debiti. L'obiettivo di tali passività è di finanziare le attività operative e di investimento del Gruppo.

Il Gruppo ha in essere crediti finanziari, crediti commerciali, altri crediti e disponibilità liquide che si originano direttamente dall'attività operativa e di investimento. La società detiene inoltre attività finanziarie disponibili per la vendita e, con finalità di copertura, un contratto derivato.

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie previste dallo IAS 39.

ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE - IAS 39 (dati in Euro migliaia)	Note	30.6.2010		31.12.2009		Rischio di credito	Rischio di liquidità	Rischio di mercato	
		Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value			tasso di interesse	cambio
<b>Attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico</b>									
Strumenti derivati	G	-	-	-	-			x	
<b>Finanziamenti e crediti</b>									
Disponibilità liquide	V	8.302	8.302	5.897	5.897		x		
Crediti commerciali	K	2.290	2.290	-	-	x			
Altri crediti correnti	L	3.652	3.652	273	273	x			
Altri crediti non correnti	I	14.423	14.423	-	-	x			x
Partecipazioni in altre imprese	F	38.475	n.d.	17.877	n.d.	x			
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>67.142</b>	<b>28.667</b>	<b>24.047</b>	<b>6.170</b>				
<b>Passività finanziarie al costo ammortizzato</b>									
Debiti commerciali	P	2.090	2.090	644	644		x		
Altri debiti correnti	Q	952	952	158	158		x		
Debiti finanziari correnti	R	16.843	17.379	-	-			x	
Debiti finanziari non correnti	R	50.510	55.589	31.014	32.127			x	
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>70.395</b>	<b>76.010</b>	<b>31.816</b>	<b>32.929</b>				

Si segnala che il fair value delle partecipazioni rilevate al costo non è stato calcolato in quanto si tratta di investimenti in strumenti rappresentativi di capitale che non hanno un prezzo di mercato quotato in un mercato attivo (cfr. IFRS 7 par. 29).

Per quanto riguarda i finanziamenti indicizzati i cui flussi di cassa non erano noti alla data di riferimento, il Gruppo ha provveduto a stimare detti flussi ad un tasso variabile ed a scontarli (discounted cash flow) alla data di valutazione, al 30 giugno 2010 ed al 31 dicembre 2009 per i dati relativi al precedente esercizio. I dati di input utilizzati per il calcolo dei suddetti flussi di cassa sono: la curva dei tassi di interesse alle rispettive date di valutazione e, per il calcolo della cedola in corso, l'ultimo fixing dell'Euribor.

Per i finanziamenti i cui flussi di cassa erano noti alla data di valutazione, il Gruppo ha provveduto a scontare detti flussi (discounted cash flow), utilizzando la suddetta curva dei tassi di interesse.

Si segnala che con riferimento alla valutazione del fair value del debito finanziario verso Alerion Clean Power, il Gruppo ha provveduto a scontare i flussi di cassa (discounted cash flow) al 30 giugno 2010 ed al 31 dicembre 2009, per i dati relativi al precedente esercizio, sulla base delle curve dei tassi di interesse alle



rispettive date di valutazione. Relativamente alla capitalizzazione, ovvero al pagamento degli interessi dell'anno di competenza, il Gruppo ha ipotizzato che:

- per quanto riguarda la valutazione al 30 giugno 2010, gli interessi dell'esercizio 2010 siano capitalizzati e pagati a scadenza;
- per quanto riguarda la valutazione al 31 dicembre 2009, gli interessi dell'esercizio 2010 siano pagati al 31 dicembre 2010.

Il fair value degli altri crediti non correnti viene valutato dal Gruppo sulla base di parametri quali il tasso di interesse ed i fattori di rischio specifico di ciascun Paese, la mancanza di merito del credito individuale di ciascun cliente ed il rischio caratteristico del progetto finanziario. Alla data di valutazione i fair value degli altri crediti non correnti risultano in linea con i valori contabili alla medesima data.

Il fair value del contratto derivato in essere è stato valutato sulla base di perizia redatta da esperti indipendenti.

Le attività e le passività finanziarie con scadenza entro l'esercizio non sono state oggetto di calcolo del fair value in quanto il loro valore di carico approssima lo stesso.

In relazione agli strumenti finanziari valutati al fair value, si riporta la classificazione degli stessi sulla base della gerarchia di livelli che riflette la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value come richiesto dall'IFRS 7. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1 – quotazioni, non rettificata, rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili sul mercato, direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- livello 3 – input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella riporta le attività che sono valutate al fair value al 30 giugno 2010, suddivise nei tre livelli.

ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE - IAS 39 (dati in Euro migliaia)	Note	Valore contabile al 30.6.2010	Misurazione del fair value		
			livello 1	livello 2	livello 3
Attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico					
Strumenti derivati	G	-	-	-	-
<b>ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		-	-	-	-

Lo strumento derivato in essere, il cui fair value al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 0,3 migliaia, è da includersi nel livello 2 della gerarchia del fair value.

Nel corso dell'esercizio 2010 non vi sono stati trasferimenti di livello.

---

## **Rischio di credito**

Il rischio di credito è il rischio che una controparte non adempia ai propri obblighi nell'ambito di uno strumento finanziario o di un contratto, portando quindi ad una perdita finanziaria.

La natura dei crediti del Gruppo è principalmente riconducibile ad operazioni di cessione immobiliare e di partecipazioni, nonché da finanziamenti concessi a società partecipate nell'ambito dello sviluppo della loro attività immobiliare, e, conseguentemente, presentano un'elevata concentrazione in un numero limitato di controparti. Il rischio di credito relativo alle operazioni suddette è mitigato dal fatto che il Gruppo tratta, di norma, solo con controparti note ed affidabili e che tali crediti sono generalmente assistiti da garanzie collaterali.

In conseguenza della rifocalizzazione del business nel settore delle energie rinnovabili a seguito dell'operazione di aggregazione aziendale, l'esposizione al rischio di credito sarà sempre più connessa alle attività svolte in tale ambito.

La massima esposizione al rischio di credito al 30 giugno 2010 è pari al valore contabile presente in bilancio della corrispondente attività.

## **Rischio di liquidità**

Il rischio di liquidità è il rischio che il Gruppo abbia difficoltà ad adempiere alle obbligazioni associate a passività finanziarie. L'approccio nella gestione della liquidità prevede che vi siano sempre, per quanto possibile, fondi sufficienti per adempiere alle proprie obbligazioni alla scadenza, sia in condizioni normali che di tensione finanziaria, senza dover sostenere oneri eccessivi o rischiare di danneggiare la propria reputazione. La capacità di soddisfare tempestivamente ed economicamente gli impegni è attuata attraverso un attento controllo della posizione finanziaria netta da parte del Gruppo ed attraverso un'analisi periodica per monitorare il fabbisogno di liquidità.

Il Gruppo ha adottato una serie di politiche e processi volti ad ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità. In particolare si pone come obiettivi:

- il mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile ed, eventualmente, la possibilità di impiegare parte delle stesse in titoli a breve termine facilmente smobilizzabili;
- l'ottenimento di linee di credito adeguate;
- il monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale.

Si ritiene che i fondi e le linee di credito attualmente disponibili, oltre a quelli che saranno generati dall'attività operativa e di finanziamento, consentiranno al Gruppo di soddisfare i suoi fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti alla loro naturale scadenza.

Le tabelle seguenti riassumono il profilo di scadenza delle passività finanziarie del Gruppo sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati al 30 giugno 2010 ed al 31 dicembre 2009.

ANALISI DI LIQUIDITA' AL 30.6.2010 (dati in Euro migliaia)	Note	Valore contabile	entro 3 mesi	da 3 a 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale Cash Flow
Debiti commerciali	P	2.090	1.663	428	-	2.091
Altri debiti correnti	Q	952	450	454	48	952
Debiti finanziari correnti	R	16.843	-	17.544	-	17.544
Debiti finanziari non correnti	R	50.510	-	1.188	57.106	58.294
<b>PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>70.395</b>	<b>2.113</b>	<b>19.614</b>	<b>57.154</b>	<b>78.881</b>

ANALISI DI LIQUIDITA' AL 31.12.2009 (dati in Euro migliaia)	Note	Valore contabile	entro 3 mesi	da 3 a 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale Cash Flow
Debiti commerciali	P	644	644	-	-	644
Altri debiti correnti	Q	158	76	82	-	158
Debiti finanziari correnti	R	-	-	-	-	-
Debiti finanziari non correnti	R	31.014	-	2.326	33.340	35.666
<b>PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>31.816</b>	<b>720</b>	<b>2.408</b>	<b>33.340</b>	<b>36.468</b>

## Rischio di mercato

Il rischio di mercato è il rischio che il fair value dei flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, dovute ad oscillazioni dei tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale. L'obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione ed il controllo dell'esposizione del Gruppo a tale rischio entro livelli accettabili, ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti. Il Gruppo al 30 giugno 2010 è esposto al rischio di cambio ed al rischio di tasso di interesse.

### Rischio di cambio

Il Gruppo è esposto al rischio di cambio su operazioni denominate in valuta diversa dalla valuta funzionale (Euro). Nel corso dell'esercizio 2010 non sono state poste in essere operazioni in valuta; i crediti finanziari esposti in dollari statunitensi, pari ad USD 675 migliaia (Euro 551 migliaia), sono interamente relativi alla caparra versata alla società 400 Fifth Realty LLC, controllata da 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., a seguito della conclusione dell'accordo preliminare per l'acquisto del 44° piano del Setai Building a New York.

L'analisi di sensitività sul rischio di cambio ha evidenziato impatti non significativi vista la ridotta esposizione in valuta.

### Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio derivante dalle variazioni nei tassi di interesse. Tale rischio è originato dai debiti finanziari a tasso variabile che espongono il Gruppo ad un rischio di cash flow legato alla volatilità della curva Euribor. L'obiettivo della gestione è quello di limitare l'oscillazione degli oneri finanziari che hanno incidenza sul risultato economico, contenendo il rischio di un potenziale rialzo dei tassi di interesse. Il Gruppo persegue le proprie finalità mediante il ricorso a contratti derivati, tipicamente Interest Rate Cap, che fissano un limite massimo ai tassi di interesse per un ammontare nozionale non superiore all'esposizione finanziaria in linea capitale. L'utilizzo di tali strumenti è coerente con le strategie di risk management del Gruppo.

Al 30 giugno 2010, il Gruppo ha in essere un contratto derivato di copertura sul finanziamento in essere con Intesa San Paolo S.p.A. in capo alla controllata Red. Im; in particolare il contratto copre dal rischio di tasso di interesse per oscillazioni sopra il 4,75% dal 30 giugno 2008 alla scadenza del finanziamento (30 giugno 2011) per un ammontare pari ad Euro 10.000 migliaia pari al 60% dell'elemento coperto al 30 giugno 2010. Il fair value di tale strumento, al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 0,3 migliaia, valutato sulla base di perizia redatta da esperti indipendenti.

Per la contabilizzazione degli strumenti finanziari si rimanda al paragrafo “3.2.1 Principi contabili e criteri di valutazione”.

#### Analisi di sensitività sul rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un’analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. In particolare per le esposizioni di conto corrente bancario e per i finanziamenti si è proceduto a rideterminare l’ammontare degli oneri e proventi finanziari applicando la variazione di +/- 50 b.p. moltiplicata per i valori iscritti in bilancio e per un intervallo temporale pari all’esercizio.

ANALISI DI SENSITIVITA' AL 30.6.2010 (dati in Euro migliaia)	Nozionale	Risultato Economico		Patrimonio Netto	
		Tasso -50 b.p.	Tasso +50 b.p.	Tasso -50 b.p.	Tasso +50 b.p.
Conti correnti attivi	8.302	(41)	41	-	-
Finanziamenti	41.750	108	(108)	-	-
<b>Totale</b>	<b>50.052</b>	<b>67</b>	<b>(67)</b>	-	-

ANALISI DI SENSITIVITA' AL 31.12.2009 (dati in Euro migliaia)	Nozionale	Risultato Economico		Patrimonio Netto	
		Tasso -50 b.p.	Tasso +50 b.p.	Tasso -50 b.p.	Tasso +50 b.p.
Conti correnti attivi	5.897	(29)	29	-	-
<b>Totale</b>	<b>5.897</b>	<b>(29)</b>	<b>29</b>	-	-

Si segnala che sono esclusi dall’analisi di sensitività il finanziamento in essere con Alerion Clean Power ed il mutuo ipotecario fondiario in essere con il Credito Artigiano in quanto a tasso fisso, sebbene quest’ultimo per un periodo di tempo limitato.

#### **Gestione del capitale**

Gli obiettivi identificati dal Gruppo nella gestione del capitale sono la creazione di valore per la generalità degli azionisti, la salvaguardia della continuità aziendale ed il supporto allo sviluppo del Gruppo. Il Gruppo intende pertanto mantenere un adeguato livello di capitalizzazione, che permetta nel contempo di realizzare un soddisfacente ritorno economico per gli azionisti e di garantire l’economica accessibilità a fonti esterne di finanziamento, anche attraverso il conseguimento di un rating adeguato.

Al tal fine il Gruppo monitora periodicamente l’evoluzione del livello di indebitamento in rapporto al patrimonio netto.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra riportati, il Gruppo persegue il costante miglioramento della redditività dei business nei quali opera. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione può proporre all’Assemblea degli azionisti la riduzione o l’aumento del capitale sociale oppure, ove consentito dalla legge, la distribuzione di riserve.

---

### **3.3 Prima adozione dei principi contabili internazionali (IFRS1)**

#### **BILANCIO D'ESERCIZIO COMPARATIVO DI INDUSTRIA E INNOVAZIONE RIESPOSTO IN CONFORMITÀ AI PRINCIPI IAS/IFRS ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA**

A seguito della citata fusione, il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010 è il primo bilancio redatto in conformità ai principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - di seguito "IFRS" o "Principi Contabili Internazionali") emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) ed omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, nonché ai provvedimenti emanati dall'art. 9 del D.Lgs. 38/2005. I predetti principi sono integrati con i documenti interpretativi emessi dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") anch'essi omologati dall'Unione Europea alla data del 30 giugno 2010.

Conformemente ai principi contabili internazionali, il bilancio comparativo, composto dalla situazione patrimoniale finanziaria individuale di Industria e Innovazione al 31 dicembre 2009 e dal conto economico complessivo individuale di Industria e Innovazione al 30 giugno 2009, è stato redatto secondo questi stessi principi.

#### **PRIMA ADOZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI (IFRS 1)**

Come richiesto dall'IFRS 1, alla data di transizione ai nuovi principi (1 gennaio 2009) è stata redatta una situazione patrimoniale nella quale:

- sono state rilevate tutte e solo le attività e le passività iscrivibili in base ai nuovi principi;
- sono state riclassificate le voci precedentemente indicate in bilancio secondo modalità diverse da quelle previste dagli IFRS;
- sono stati applicati gli IFRS nella valutazione di tutte le attività e passività rilevate.

L'effetto dell'adeguamento ai nuovi principi dei saldi iniziali delle attività e delle passività è stato rilevato a patrimonio netto, in apposita riserva.

#### **ESENZIONI FACOLTATIVE ALLA COMPLETA ADOZIONE RETROSPETTIVA DEGLI UE IFRS**

Le Società che adottano gli IFRS per la prima volta possono optare per l'applicazione di alcune esenzioni facoltative dalla piena applicazione retroattiva dei principi contabili. Di seguito sono evidenziate le esenzioni facoltative applicate dal Gruppo nell'ambito della presente transizione:

- è stato scelto di contabilizzare tutti gli utili e le perdite attuariali cumulati alla data di transizione, che sarebbero derivati dall'applicazione retrospettiva dello IAS 19 – Benefici ai dipendenti;
- è stato scelto di applicare l'esenzione relativa all'applicazione retrospettiva dell'IFRS 3 "business combinations" in relazione alle partecipazioni nelle collegate. Pertanto non sono state rideterminati il costo di acquisizione ed il goodwill in base agli IFRS delle collegate acquisite prima del 1 gennaio 2009, data di transizione. Come richiesto dall'IFRS 1, si è proceduto invece alla rimisurazione delle attività e passività delle collegate, alla data di transizione, in base alle modalità che avrebbero

---

richiesto gli IFRS nel bilancio della collegata acquisita e rideterminato conseguentemente l'avviamento come differenza tra il suddetto valore ed il valore contabile della partecipazione nel bilancio della società.

- nell'ambito della valutazione degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali alla data di transizione, è stato scelto, per uno specifico gruppo di asset delle collegate, di utilizzare il fair value come sostituto del costo (cd. fair value as deemed cost);

## **ECCEZIONI OBBLIGATORIE ALLA COMPLETA ADOZIONE RETROSPETTIVA DEGLI UE IFRS**

L'IFRS 1 stabilisce alcune eccezioni obbligatorie all'applicazione retrospettiva dei principi contabili internazionali nel processo di transizione agli IFRS. L'unica eccezione obbligatoria applicabile al Gruppo riguarda le stime valutative utilizzate nella rielaborazione delle informazioni alla data di transizione che sono conformi a quelle utilizzate nella predisposizione dei relativi bilanci secondo i precedenti principi contabili (dopo le rettifiche necessarie per riflettere eventuali differenze nei principi contabili).

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

I principi contabili applicati in sede di transizione agli IFRS sono i medesimi applicati nella predisposizione del bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2010 ed esposti nel paragrafo "3.2.1 Principi contabili e criteri di valutazione".

## **EFFETTI DELL'ADOZIONE DEGLI IFRS SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 1 GENNAIO 2009**

Di seguito viene riportato il prospetto riepilogativo dello situazione patrimoniale finanziaria alla data di transizione, riclassificato secondo il criterio della distinzione delle attività e passività "correnti e non correnti".

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 1 GENNAIO 2009 (dati in Euro migliaia)	PRECEDENTI PRINCIPI SECONDO SCHEMA IAS/IFRS	RETTIFICHE IAS/IFRS		IAS/IFRS
		Note	Importi	
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Immobilizzazioni materiali	-		-	-
Attività Immateriali	158	1	(158)	-
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	39.093	2	3.138	42.231
Partecipazioni in altre imprese	14.640		-	14.640
Imposte anticipate	-		-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>53.891</b>		<b>2.979</b>	<b>56.870</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	-		-	-
Crediti commerciali				
- crediti commerciali verso parti correlate	-		-	-
- crediti commerciali verso altri	-		-	-
Altri crediti				
- altri crediti verso altri	37		-	37
Disponibilità liquide	13.827		-	13.827
<b>Totale attività correnti</b>	<b>13.864</b>		<b>-</b>	<b>13.864</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>67.755</b>		<b>2.979</b>	<b>70.734</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>				
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	38.701	1/2	2.979	41.680
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	-		-	-
<b>Patrimonio netto</b>	<b>38.701</b>		<b>2.979</b>	<b>41.680</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti finanziari non correnti				
- verso parti correlate	28.851		-	28.851
- verso banche e altri finanziatori	-		-	-
Imposte differite	-		-	-
Fondo TFR	-		-	-
Fondi rischi e oneri a lungo	-		-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>28.851</b>		<b>-</b>	<b>28.851</b>
<b>Passività correnti</b>				
Debiti commerciali				
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	191		-	191
Altri debiti				
- verso parti correlate	-		-	-
- altri debiti	12		-	12
Imposte correnti	-		-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>203</b>		<b>-</b>	<b>203</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>67.755</b>		<b>2.979</b>	<b>70.734</b>

### **Rettifiche IAS/IFRS**

1. I costi sostenuti per l'aumento di capitale (Euro 155 migliaia) che non possono essere iscritti nelle attività immateriali ai sensi dello IAS 38, sono stati stornati, ed imputati direttamente al patrimonio netto in riduzione dell'aumento di capitale. Inoltre alcune attività classificate come attività immateriali, ma non dotate dei criteri di riconoscibilità stabiliti dallo IAS 38, sono state stornate. In particolare il valore netto al 1 gennaio 2009 dei costi di impianto e ampliamento (Euro 3 migliaia), è stato stornato ed imputato a patrimonio netto.

2. I principi contabili italiani richiedono di contabilizzare le partecipazioni, indipendentemente da come sono classificate in bilancio, al costo di acquisto o di produzione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore. Secondo lo IAS 28 le partecipazioni in imprese collegate devono essere contabilizzate con il metodo

del patrimonio netto. I valori di carico delle partecipazioni detenute in Realty (24,65%), in Reno de Medici S.p.A. (9,05%) ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. (32,87%) sono stati pertanto rettificati per adeguarli ai requisiti richiesti dallo IAS 28. Reno de Medici S.p.A. è stata considerata un'impresa collegata in quanto Industria e Innovazione, pur detenendo una quota inferiore al 10% dei voti esercitabili nell'assemblea della partecipata, esercita un'influenza notevole sulla stessa così come definita ai sensi dello IAS 28.

Poiché Industria e Innovazione ha adottato gli IFRS dopo la sua collegata Reno de Medici S.p.A., ai fini della contabilizzazione della stessa secondo il metodo del patrimonio netto, le attività e le passività della collegata sono valutate agli stessi valori contabili riportati nel bilancio della collegata stessa in accordo con l'IFRS 1.

#### **EFFETTI DELL'INTRODUZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI SUL PATRIMONIO NETTO AL 1 GENNAIO 2009: PROSPETTO DI SINTESI**

Il prospetto seguente evidenzia le principali variazioni intervenute sul patrimonio netto di Industria e Innovazione al 1 gennaio 2009

<b>Patrimonio netto secondo i Principi Contabili Italiani</b>	<b>38.701</b>
1. Attività immateriali	(158)
2. Partecipazioni valutate a patrimonio netto	3.137
Realty Vailog (24,65%)	(1.867)
Reno de Medici (9,05%)	840
RCR Cristalleria (32,87%)	4.164
<b>Differenza Principi Contabili Italiani - IAS / IFRS - PN Totale</b>	<b>2.979</b>
<b>Patrimonio netto secondo IAS /IFRS</b>	<b>41.680</b>

Si segnala che l'adozione dei principi contabili internazionali non ha generato effetti sulla posizione finanziaria netta al 1 gennaio 2009.



**RICONCILIAZIONE TRA PRINCIPI CONTABILI ITALIANI E PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI DEL CONTO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2009**

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 30 GIUGNO 2009 (dati in Euro migliaia)	PRECEDENTI PRINCIPI SECONDO SCHEMA IAS/IFRS	RETTIFICHE IAS/IFRS		IAS/IFRS
		Note	Importi	
Ricavi	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	-		-	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-		-	-
Altri ricavi				
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-		-	-
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	-		-	-
Costi per materie prime e servizi	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	(195)		-	(195)
Costi del personale	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- compensi amministratori	(204)		-	(204)
- personale dipendente	(86)		-	(86)
Altri costi operativi	-		-	
- verso parti correlate	-		-	
- verso altri	(4)		-	(4)
Proventi (Oneri) non ricorrenti	-		-	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(489)</b>		<b>-</b>	<b>(489)</b>
Ammortamenti	(16)	<b>1</b>	16	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(505)</b>		<b>16</b>	<b>(489)</b>
Proventi finanziari			-	
- verso parti correlate			-	-
- verso altri	78		-	78
Oneri finanziari				
- verso parti correlate	(1.073)		-	(1.073)
- verso altri	-		-	-
Proventi (Oneri) da partecipazioni	-	<b>2</b>	(3.594)	(3.594)
Imposte	-		-	-
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(1.500)</b>		<b>(3.578)</b>	<b>(5.078)</b>
Quota delle voci del prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo di società collegate contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	-	<b>2</b>	(3)	(3)
<b>Utile (perdita) complessivo</b>	<b>(1.500)</b>		<b>(3.581)</b>	<b>(5.081)</b>

**Rettifiche IAS/IFRS**

1. Storno degli ammortamenti del periodo relativi a costi non capitalizzabili secondo gli IAS

---

2. Allineamento dei valori di carico delle partecipazioni detenute in Realty (24,65%), in Reno de Medici S.p.A. (9,05%) ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. (32,87%) valutate con il metodo del patrimonio netto ai sensi dello IAS 28.

#### **EFFETTI SUL RISULTATO NETTO AL 30 GIUGNO 2009: PROSPETTO DI SINTESI**

Il prospetto seguente evidenzia le principali variazioni intervenute sul risultato netto di Industria e Innovazione al 30 giugno 2009, richiamando, per tipologia, le rettifiche già evidenziate nel prospetto precedente.

<b>Risultato netto secondo i Principi Contabili Italiani</b>	<b>(1.500)</b>
1. Ammortamento costi non capitalizzabili (attività immateriali)	16
2. Partecipazioni valutate a patrimonio netto	(3.597)
Realty Vailog (24,65%)	6
Reno de' Medici (9,05%)	(59)
RCR Cristalleria (32,87%)	(3.544)
<b>Differenza Principi Contabili Italiani - IAS / IFRS - PN Totale</b>	<b>(3.581)</b>
<b>Risultato netto secondo IAS/IFRS</b>	<b>(5.081)</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 30 GIUGNO 2009

Di seguito viene riportato il prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale al 30 giugno 2009, riclassificato secondo il criterio della distinzione delle attività e passività "correnti e non correnti".

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 30 GIUGNO 2009 (dati in Euro migliaia)	PRECEDENTI PRINCIPI SECONDO SCHEMA IAS/IFRS	RETTIFICHE IAS/IFRS		IAS/IFRS
		Note	Importi	
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Immobilizzazioni materiali	2		-	2
Attività immateriali	143	1	(143)	-
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	40.704	2	(459)	40.245
Partecipazioni in altre imprese	19.640		-	19.640
Imposte anticipate	-		-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>60.489</b>		<b>(602)</b>	<b>59.887</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	-		-	-
Crediti commerciali				
- crediti commerciali verso parti correlate	-		-	-
- crediti commerciali verso altri	-		-	-
Altri crediti				
- altri crediti verso altri	54		-	54
Disponibilità liquide	6.760		-	6.760
<b>Totale attività correnti</b>	<b>6.814</b>		<b>-</b>	<b>6.814</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>67.303</b>		<b>(602)</b>	<b>66.701</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>				
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	37.201	1/2	(602)	36.599
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	-		-	-
<b>Patrimonio netto</b>	<b>37.201</b>		<b>(602)</b>	<b>36.599</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti finanziari non correnti				
- verso parti correlate	29.924		-	29.924
- verso banche e altri finanziatori	-		-	-
Imposte differite	-		-	-
Fondo TFR	3		-	3
Fondi rischi e oneri a lungo	-		-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>29.927</b>		<b>-</b>	<b>29.927</b>
<b>Passività correnti</b>				
Debiti commerciali				
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	104		-	104
Altri debiti				
- verso parti correlate	-		-	-
- altri debiti	71		-	71
Imposte correnti	-		-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>175</b>		<b>-</b>	<b>175</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>67.303</b>		<b>(602)</b>	<b>66.701</b>

### Rettifiche IAS/IFRS

1. Costi sostenuti nell'esercizio 2008 e capitalizzati secondo i Principi Contabili Italiani. Tali costi risultano composti da costi sostenuti per l'aumento di capitale (Euro 155 migliaia al lordo dell'ammortamento effettuato ai fini della predisposizione del bilancio secondo i principi contabili italiani) che non possono essere iscritti

---

nelle attività immateriali ai sensi dello IAS 38 e che sono stati imputati direttamente al patrimonio netto e detratti dall'aumento di capitale.

2. I principi contabili italiani richiedono di contabilizzare le partecipazioni, indipendentemente da come sono classificate in bilancio, al costo di acquisto o di produzione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore. Secondo lo IAS 28 le partecipazioni in imprese collegate devono essere contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. I valori di carico delle partecipazioni detenute in Realty (24,65%), in Reno de Medici (9,05%) ed RCR Cristalleria (32,87%) sono stati pertanto rettificati per adeguarli ai requisiti richiesti dallo IAS 28.

### **EFFETTI DELL'INTRODUZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI SUL PATRIMONIO NETTO AL 30 GIUGNO 2009: PROSPETTO DI SINTESI**

Il prospetto seguente evidenzia le principali variazioni intervenute sul patrimonio netto di Industria e Innovazione al 30 giugno 2009.

<b>Patrimonio netto secondo i Principi Contabili Italiani</b>	<b>37.201</b>
1. Attività Immateriali	(143)
2. Partecipazioni valutate a patrimonio netto	(459)
Realty Vailog (24,65%)	(1.860)
Reno de Medici (9,05%)	780
RCR Cristalleria (32,87%)	621
<b>Differenza Principi Contabili Italiani - IAS / IFRS - PN Totale</b>	<b>(602)</b>
<b>Patrimonio netto secondo IAS /IFRS</b>	<b>36.599</b>

Si segnala che l'adozione dei principi contabili internazionali non ha generato effetti sulla posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009.

**RICONCILIAZIONE TRA PRINCIPI CONTABILI ITALIANI E PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI DEL CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2009**

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2009 (dati in Euro migliaia)	PRECEDENTI PRINCIPI SECONDO SCHEMA IAS/IFRS	RETTIFICHE IAS/IFRS		IAS/IFRS
		Note	Importi	
Ricavi	-			
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	-		-	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-		-	-
Altri ricavi	11		-	11
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-		-	-
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	-		-	-
Costi per materie prime e servizi	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	(316)	<b>1</b>	(185)	(501)
Costi del personale	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- compensi amministratori	(353)		-	(353)
- personale dipendente e altri costi del personale	(246)		-	(246)
Altri costi operativi	-		-	
- verso parti correlate	-		-	-
- verso altri	37	<b>2</b>	(16)	21
Proventi (oneri) atipici	-		-	-
Proventi (oneri) non ricorrenti	-	<b>3</b>	(305)	(305)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(867)</b>		<b>(506)</b>	<b>(1.373)</b>
Ammortamenti	(32)	<b>4</b>	32	(0)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(763)	<b>5</b>	(1.079)	(1.842)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(1.662)</b>		<b>(1.553)</b>	<b>(3.215)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	-		-	-
- verso parti correlate	(2.164)		-	(2.164)
- verso altri	97		-	97
Proventi (Oneri) da partecipazioni	-	<b>6</b>	(10.584)	(10.584)
Imposte	-		-	-
Imposte non ricorrenti	-		-	-
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(3.729)</b>		<b>(12.137)</b>	<b>(15.866)</b>
Quota delle voci del prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo di società collegate contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	-	<b>6</b>	38	38
<b>Utile (perdita) complessivo</b>	<b>(3.729)</b>		<b>(12.099)</b>	<b>(15.828)</b>

**Rettifiche IAS/IFRS**

1. Costi relativi ad attività di ricerca (Euro 185 migliaia) che ai sensi dello IAS 38 devono essere rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti.
2. Oneri non capitalizzabili secondo i Principi Contabili Internazionali.
3. Costi sostenuti nell'esercizio 2009 in relazione all'operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty che per i Principi Contabili Italiani sono stati capitalizzati (Euro 305 migliaia). Ai sensi dell'IFRS 3 (rivisto) i costi relativi all'operazione di integrazione devono essere direttamente imputati a conto economico.
4. Storno degli ammortamenti del periodo relativi a costi non capitalizzabili secondo gli IAS

5. Riduzione di valore della partecipazione in Banca MB S.p.A. (Euro 1.000 migliaia) a seguito dell'applicazione dello IAS 39 e svalutazione dei crediti in essere verso la collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A. per effetto della svalutazione della stessa ai sensi dello IAS 28.

6. Allineamento dei valori di carico delle partecipazioni detenute in Realty (24,65%), in Reno de Medici S.p.A. (9,07%) ed in ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. (32,87%) valutate con il metodo del patrimonio netto ai sensi dello IAS 28. Si segnala che nel corso del secondo trimestre 2009, Industria e Innovazione ha acquisito un ulteriore 0,02% del capitale sociale di Reno de Medici S.p.A..

#### **EFFETTI SUL RISULTATO NETTO AL 31 DICEMBRE 2009: PROSPETTO DI SINTESI**

Il prospetto seguente evidenzia le principali variazioni intervenute sul risultato netto di Industria e Innovazione al 31 dicembre 2009, richiamando, per tipologia, le rettifiche già evidenziate nel prospetto precedente.

<b>Risultato netto secondo i Principi Contabili Italiani</b>	<b>(3.729)</b>
1. Costi non capitalizzabili e storno del relativo ammortamento (attività immateriali)	(474)
2. Partecipazioni valutate a patrimonio netto	(10.546)
Realty Vailog (24,65%)	(3.202)
Reno de' Medici (9,05%)	(570)
RCR Cristalleria (32,87%)	(6.774)
3. Partecipazioni in altre imprese	(1.000)
4. Crediti commerciali	(79)
<b>Differenza Principi Contabili Italiani - IAS / IFRS</b>	<b>(12.099)</b>
<b>Risultato netto secondo IAS/IFRS</b>	<b>(15.828)</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009

Di seguito viene riportato il prospetto riepilogativo della situazione patrimoniale finanziaria al 31 dicembre 2009, riclassificato secondo il criterio della distinzione delle attività e passività "correnti e non correnti".

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009 (dati in Euro migliaia)	PRECEDENTI PRINCIPI SECONDO SCHEMA IAS/IFRS	RICLASSIFICHE		RETTIFICHE IAS/IFRS		IAS/IFRS
		Note	Importi	Note	Importi	
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>Attività non correnti</b>						
Immobilizzazioni materiali	185	1	(52)	2	(16)	117
Attività immateriali	781	1	52	3	(616)	217
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	40.703		-	4	(7.408)	33.295
Partecipazioni in altre imprese	18.877		-	5	(1.000)	17.877
Imposte anticipate	-		-		-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>60.547</b>		<b>-</b>		<b>(9.040)</b>	<b>51.506</b>
<b>Attività correnti</b>						
Rimanenze	-		-		-	-
Crediti commerciali						
- crediti commerciali verso parti correlate	14		-	6	(14)	-
- crediti commerciali verso altri	-		-		-	-
Altri crediti	-		-		-	-
- altri crediti verso parti correlate	65		-	6	(65)	-
- altri crediti verso altri	273		-		-	273
Disponibilità liquide	5.897		-		-	5.897
<b>Totale attività correnti</b>	<b>6.249</b>		<b>-</b>		<b>(79)</b>	<b>6.170</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>66.795</b>		<b>-</b>		<b>(9.119)</b>	<b>57.676</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>						
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	34.972		-	2/3/4/5/6	(9.119)	25.853
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	-		-		-	-
<b>Patrimonio netto</b>	<b>34.972</b>		<b>-</b>		<b>(9.119)</b>	<b>25.853</b>
<b>Passività non correnti</b>						
Debiti finanziari non correnti						
- verso parti correlate	31.014		-		-	31.014
- verso banche e altri finanziatori	-		-		-	-
Imposte differite	-		-		-	-
Fondo TFR	7		-		-	7
Fondi rischi e oneri a lungo	-		-		-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>31.021</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>31.021</b>
<b>Passività correnti</b>						
Debiti commerciali						
- verso parti correlate	-		-		-	-
- verso altri	644		-		-	644
Altri debiti	-		-		-	-
- verso parti correlate	-		-		-	-
- altri debiti	158		-		-	158
Imposte correnti	-		-		-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>802</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>802</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>66.796</b>		<b>-</b>		<b>(9.119)</b>	<b>57.676</b>

### Riclassifiche

1. Tale voce è composta dalle seguenti riclassifiche:

(i) Euro 167 migliaia relativi a costi per servizi di ingegneria finalizzati alla progettazione per la costruzione di un impianto di cogenerazione. Ai sensi dello IAS 38 tali costi sono da considerarsi costi di sviluppo e pertanto sono stati riclassificati tra le "Altre immobilizzazioni immateriali".

(ii) Euro 115 migliaia relativi a migliorie su beni di terzi che rispondono ai requisiti dello IAS 16 e conseguentemente sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni materiali.

### Rettifiche IAS/IFRS

2. Oneri non capitalizzabili secondo i Principi Contabili Internazionali.

3. Costi sostenuti negli esercizi 2008 e 2009 e capitalizzati secondo i Principi Contabili Italiani. Tali costi risultano così composti:

- costi sostenuti per l'aumento di capitale (Euro 155 migliaia) che non possono essere iscritti nelle attività immateriali ai sensi dello IAS 38 e che sono stati imputati direttamente al patrimonio netto e detratti dall'aumento di capitale;
- costi sostenuti in relazione all'operazione di integrazione di Industria e Innovazione con Realty che, ai sensi dell'IFRS 3 revised, devono essere direttamente imputati a conto economico (Euro 305 migliaia);
- costi relativi ad attività di ricerca (Euro 185 migliaia) che ai sensi dello IAS 38 devono essere rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti.
- spese pluriennali diverse (Euro 4 migliaia) non dotate dei criteri di riconoscibilità stabiliti dallo IAS 38

Gli importi suddetti sono riportati al lordo degli ammortamenti.

4. I principi contabili italiani richiedono di contabilizzare le partecipazioni, indipendentemente da come sono classificate in bilancio, al costo di acquisto o di produzione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore. Secondo lo IAS 28 le partecipazioni in imprese collegate devono essere contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. I valori di carico delle partecipazioni detenute in Realty S.p.A. (24,65%), in Reno de Medici S.p.A. (9,07%) ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. (32,87%) sono stati pertanto rettificati per adeguarli ai requisiti richiesti dallo IAS 28.

5. Riduzione di valore della partecipazione in Banca MB S.p.A. (Euro 1.000 migliaia) a seguito dell'applicazione dello IAS 39

6. Svalutazione dei crediti in essere verso la collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A. per effetto della svalutazione della stessa ai sensi dello IAS 28

## **EFFETTI DELL'INTRODUZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2009: PROSPETTO DI SINTESI**

Il prospetto seguente evidenzia le principali variazioni intervenute sul patrimonio netto di Industria e Innovazione al 31 dicembre 2009.

<b>Patrimonio netto secondo i Principi Contabili Italiani</b>	<b>34.972</b>
1. Attività immateriali	(616)
2. Immobilizzazioni Materiali	(16)
3. Partecipazioni valutate a patrimonio netto	(7.408)
Realty Vailog (24,65%)	(5.068)
Reno de Medici (9,05%)	270
RCR Cristalleria (32,87%)	(2.610)
3. Partecipazioni in altre imprese	(1.000)
4. Crediti commerciali	(79)
<b>Differenza Principi Contabili Italiani - IAS / IFRS - PN Totale</b>	<b>(9.119)</b>
<b>Patrimonio netto secondo IAS /IFRS</b>	<b>25.853</b>

Si segnala che l'adozione dei principi contabili internazionali non ha generato effetti sulla posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009.



### 3.4 Compensi corrisposti agli Organi di Amministrazione e Controllo ed ai Direttori Generali

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 del regolamento emittenti, si riportano di seguito le informazioni relative ai compensi corrisposti ai componenti degli Organi di Amministrazione e Controllo da Industria e Innovazione e dalle sue controllate.

In conseguenza dell'operazione di integrazione di Industria e Innovazione con il Gruppo Realty vengono di seguito riportati due prospetti di cui il primo relativo ai compensi maturati e/o corrisposti da Industria e Innovazione (incorporata legale) prima della fusione per incorporazione in Realty ed il secondo relativo ai compensi maturati e/o corrisposti dalla Società (incorporante legale) a partire dal 1 gennaio 2010 fino al 30 giugno 2010.

#### Compensi ante-fusione (periodo 01.01.2010 – 15.04.2010)

Nome e Cognome	Carica ricoperta	periodo per cui è stata ricoperta la carica nel primo semestre 2010	scadenza della carica	emolumenti per la carica ricoperta in Industria e Innovazione maturati ANTE fusione	TOTALE
<b>Consiglio di Amministrazione:</b>					
Giuseppe Garofano	Presidente	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	3	3
Ettore Gotti Tedeschi	Vice Presidente	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	20	20
Federico Caporale	Amministratore Delegato	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	58	58
Giulio Antonello	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Enrico Arona	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Michelangelo Canova	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Alessandro Cinel	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Gastone Colleoni	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Giorgio Donadonibus	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Andrea Novarese	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Fabrizio Angelo Schintu	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Emanuele Rossini	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Dino Tonini	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Eugenio Rocco	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
Damiano Zilio	Amministratore	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	1	1
<b>Collegio Sindacale:</b>					
Mario Bonamigo	Presidente	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	11	11
Carlo Tavormina	Sindaco	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	7	7
Laura Guazzoni	Sindaco	01.01 - 15.04.2010	15:04:2010	7	7

Compensi post fusione (periodo 01.01.2010 – 30.06.2010)

Nome e Cognome	Carica ricoperta	periodo per cui è stata ricoperta la carica nel primo semestre 2010	scadenza della carica	emolumenti per la carica ricoperta in Industria e Innovazione maturati nel primo semestre 2010	altri compensi (****)	TOTALE
<b>Consiglio di Amministrazione:</b>						
Giuseppe Garofano (***)	Presidente	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	95		95
Ettore Gotti Tedeschi	Vice Presidente	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	8		8
Federico Caporale (***)	Amministratore Delegato	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	30	2	32
Valerio Fiorentino (***)	Amministratore Delegato	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	48	76	123
Giulio Antonello	Amministratore	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	5		5
Enrico Arona (***)	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	3		3
Michelangelo Canova (***)	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	3		3
Alessandro Cinel	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	2		2
Gastone Colleoni	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	2		2
Giorgio Donadonibus	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	2		2
Paola Piovesana (***)	Amministratore	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	6		6
Ferdinando Quattrucci (***)	Amministratore	28.04 - 25.06.2010	-	3		3
Emanuele Rossini	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	2		2
Dino Tonini (***)	Amministratore	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	3		3
Amedeo Brunello (*) (**)	Amministratore Indipendente	01.01 - 28.04.2010	-	14		14
Eugenio Rocco	Amministratore Indipendente	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	2		2
Graziano Gianmichele Visentin (*)	Amministratore Indipendente	28.04 - 30.06.2010	31.12.2011	4		4
Angelo Miglietta (**)	Amministratore Indipendente	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	12		12
Vincenzo Nicastro (*) (**) (***)	Amministratore Indipendente	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	31	167	198
Carlo Peretti (*) (**)	Amministratore Indipendente	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	30	30	60
<b>Collegio Sindacale:</b>						
Carlo Tavormina	Presidente	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	20	31	51
Fabrizio Colombo	Sindaco	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	15		15
Laura Guazzoni	Sindaco	01.01 - 30.06.2010	31.12.2011	15		15

(\*) membri del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di Stock Option

(\*\*) membri del Comitato per il Controllo Interno

(\*\*\*) componenti del Comitato Esecutivo

(\*\*\*\*) la voce include gli emolumenti per cariche ricoperte nelle società controllate, le retribuzioni da lavoro dipendente e tutte le eventuali retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite

---

### 3.5 Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/98.

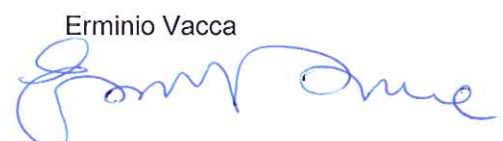
1. I sottoscritti Dott. Valerio Fiorentino e Dott. Erminio Vacca in qualità, rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Realty, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato nel corso del primo semestre del 2010.
  
2. Al riguardo non ci sono aspetti di rilievo da segnalare.
  
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1. il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2010:
    - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  
  - 3.2. La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 3 agosto 2010

L'Amministratore Delegato

Valerio Fiorentino  


Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Erminio Vacca  


---

## **3.6 Relazione della Società di Revisione**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SULLA REVISIONE  
CONTABILE LIMITATA DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE  
ABBREVIATO**

Agli Azionisti della  
Industria e Innovazione SpA

- 1 Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dalla movimentazione del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note della Industria e Innovazione SpA e controllate (Gruppo Industria e Innovazione) al 30 giugno 2010. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, compete agli Amministratori della Industria e Innovazione SpA. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta.
  
- 2 Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nel predetto bilancio consolidato. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato presenta ai fini comparativi i dati al 31 dicembre 2009 e i dati al 30 giugno 2009 predisposti in conformità ai medesimi principi contabili. Inoltre, il paragrafo n° 3.3 del bilancio illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.



L'informativa presentata nel suddetto paragrafo è stata da noi esaminata ai fini della revisione contabile limitata svolta sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2010.

- 3 Sulla base di quanto svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Industria e Innovazione al 30 giugno 2010 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità, al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.
- 4 Come illustrato nelle note al bilancio consolidato semestrale abbreviato, Industria e Innovazione SpA, sulla base del principio IFRS 3, è stata identificata come acquirente nell'operazione di aggregazione aziendale con Realty Vailog SpA avvenuta nel corso del primo semestre 2010. A seguito della suddetta transazione Industria e Innovazione SpA (acquirente contabile) ha predisposto nel 2010, per la prima volta, il bilancio consolidato. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato presenta ai fini comparativi i dati dei bilanci individuali di Industria e Innovazione SpA al 30 giugno 2009 e al 31 dicembre 2009 predisposti in conformità ai principi contabili internazionali.

Milano, 5 agosto 2010

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)